ACTUALITÉS HABITATION

Canada

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

JANVIER 2006

Aperçu du marché canadien

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations atteint en 2005 son deuxième niveau en importance depuis 1988

Le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations au Canada a légèrement augmenté entre novembre et décembre, passant de 229 100 à 232 600.

Le secteur de la construction résidentielle a connu une autre excellente année en 2005. Grâce aux bas taux hypothécaires, à la bonne tenue des marchés du travail et à la stabilité de la croissance du revenu, les mises en chantier d'habitations ont atteint leur deuxième niveau annuel parmi les plus élevés depuis 1988. Les fondations de 225 481 logements ont été coulées en 2005, une baisse de 3,4 % en regard de 2004. Cette année, le nombre de mises en chantier continuera de se replier et s'établira à moins de 210 000, sous l'effet d'une légère hausse des taux hypothécaires et d'un meilleur équilibre sur le marché de la revente. Néanmoins, en 2006, les mises en chantier de logements dépasseront la barre des 200 000 pour la cinquième année d'affilée.

Sommaire

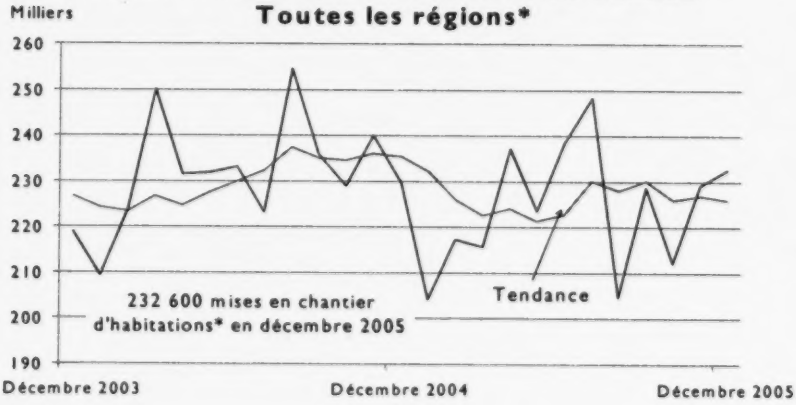
Aperçu du marché canadien ---------- 1

Les marchés locatifs du Canada ---------- 4

Tableaux statistiques

Mises en chantier --------- 9

Mises en chantier d'habitations au Canada
Toutes les régions*



Source : SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées.

Les données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations publiées dans *Actualités habitation, Canada* sont des chiffres définitifs et peuvent être différentes des données provisoires diffusées dans le communiqué sur les mises en chantier.

[1] Toutes les données sur les mises en chantier (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

Augmentation des mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs en milieu urbain en décembre

Par rapport à novembre, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les

Suite à la page 2

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

106-06741/

centres urbains du Canada s'est accru de 1,8 % pour se chiffrer à 198 900 en décembre, l'activité s'étant intensifiée à la fois dans le segment des logements individuels et dans celui des collectifs. Il a progressé de 3,5 % dans la catégorie des maisons individuelles et d'à peine 0,2 % du côté des logements collectifs, pour se situer respectivement à 97 800 et à 101 100.

Les mises en chantier en milieu urbain se sont repliées dans l'Atlantique, dans les Prairies et au Québec

En décembre, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain s'est amenuisé dans trois des cinq grandes régions du Canada. Il a reculé de 8,8 % dans les provinces de l'Atlantique, de 7,0 % dans la région des Prairies et de 0,5 % au Québec, tandis qu'il a avancé de 4,4 % en Ontario et de 13,5 % en Colombie-Britannique.

On évalue à 33 700 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois de décembre.

Cumul annuel des mises en chantier en milieu urbain (chiffres réels) : baisse dans sept des dix provinces par rapport à 2004

En chiffres réels, le cumul des mises en chantier d'habitations dans les centres urbains pour l'année 2005 est inférieur de 5,3 % à celui de 2004. Le ralentissement d'activité s'est fait sentir surtout dans le segment des maisons individuelles (9,5 %), la construction de logements collectifs ayant fléchi de 1,0 %.

Le cumul annuel des mises en chantier d'habitations en milieu urbain a présenté un taux de décroissance à deux chiffres en Saskatchewan (20,4 %), à Terre-Neuve (15,8 %) et au Québec (11,7 %), alors qu'il a évolué à la hausse en Colombie-Britannique (0,8 %), au Nouveau-Brunswick (1,0 %) et en Alberta (6,6 %).

Les prix des habitations neuves sont demeurés élevés en novembre

Les prix des habitations sur le marché du neuf, dont l'évolution est mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), ont monté de 5,5 % entre novembre 2004 et novembre 2005; en octobre, l'augmentation en glissement annuel se chiffrait à 5,4 %. La vive demande de logements, les coûts accrus des matériaux et de la main-d'œuvre et l'appréciation des terrains ont favorisé le renchérissement des habitations.

Marché de la revente

Légère hausse des ventes S.I.A.® en novembre

Le nombre désaisonnalisé de ventes S.I.A.® (Service inter-agences®) est passé de 41 074, en octobre, à 41 724, en novembre, ce qui représente une progression de 1,6 %.

Le cumul annuel des ventes S.I.A.® devrait battre tous les records. En fait, le nombre réel de ventes S.I.A.® pour la période allant de janvier à novembre 2005 qui s'établit à 458 652, est de 4,9 % supérieur au résultat correspondant de 2004, année record.

Repli des nouvelles inscriptions S.I.A.® en novembre

Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions S.I.A.® a régressé de 0,8 % entre octobre et novembre, passant de 65 125 à 64 621.

Malgré ce troisième recul mensuel de suite, le nombre réel de nouvelles inscriptions a été de 4,3 % plus important durant les onze premiers mois de l'année qu'à la même période en 2004.

La conjoncture favorable aux vendeurs continue de contribuer à la hausse des prix des habitations

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

Suite à la page 3

La conjoncture favorable aux vendeurs au Canada continue de contribuer à la forte croissance des prix des habitations

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions[1] est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché des habitations existantes. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes S.I.A.®, qui permettent de faire une évaluation approximative de la demande.

En novembre 2005, le rapport ventes-nouvelles inscriptions au Canada s'élevait autour de 65 %, signe que le marché demeurait favorable aux vendeurs. Pour l'ensemble du pays, le prix S.I.A.® moyen a augmenté de 10,2 % en glissement annuel pour la période allant de janvier à novembre.

Conjoncture économique

En décembre, 2 000 postes ont été supprimés, ce qui a porté à 232 000 le nombre net de nouveaux emplois pour l'année 2005. Ce gain global résulte entièrement de la création de 262 000 emplois à plein temps. Au chapitre du travail à temps partiel, il y a eu perte de 30 000 emplois.

En décembre 2005, le rapport emploi-population corrigé des variations saisonnières est demeuré élevé, à 62,7 %, niveau à peine inférieur au sommet historique de 62.8 %. En d'autres termes, une proportion presque record de Canadiens sont occupés. Cela aide à faire en sorte que les consommateurs restent très confiants et contribue à la vive demande de logements.

En 2005, la croissance de l'emploi au Canada (1,4 %) a encore été plus forte que celle de la population active (1,0 %). En conséquence, le taux de chômage a été de 6.5 % en décembre, à peine au dessus du plus bas taux des 30 dernières années atteint le mois précédent, soit 6.4 %.

Le 24 janvier, la Banque du Canada a relevé le taux cible du financement à un jour de un quart de point pour le porter à 3,5 %, après l'avoir majoré d'autant le 6 décembre, le 18 octobre et le 7 septembre. Comme l'économie tourne près des limites de sa capacité, la réduction graduelle du degré de détente monétaire contribuera à prévenir une intensification des pressions inflationnistes. Quoi qu'il en soit, l'orientation de la politique monétaire est encore expansionniste.

En décembre, les prix des biens et services dont tient compte l'Indice des prix à la consommation (IPC) ont avancé de 2,2 % par rapport au même mois en 2004. Cet accroissement est principalement attribuable à l'élévation des prix de l'essence, des prix des repas au restaurant et des coûts de remplacement des habitations par le propriétaire. Il a toutefois été contenu par la baisse des prix du matériel informatique et des légumes frais.

[1] Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 35 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé *marché acheteur*. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 % est caractéristique d'un *marché vendeur*. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est *équilibré*.

Collaborateurs : Julie Taylor Bob Dugan Bertrand Recher

Questions :

Bertrand Recher

Tél. : 613-748-2300, poste 3360

Courriel : brecher@cmhc-schl.gc.ca

Abonnements : 613-748-2006 ou

http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin

Numéro de produit : 63831-2006-01

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2006.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les marchés locatifs du Canada

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains du Canada est demeuré inchangé en octobre 2005, car les baisses enregistrées à certains endroits ont annulé l'effet des hausses observées ailleurs au pays. Nous examinons les principaux facteurs ayant contribué à ces variations dans certaines agglomérations afin de mieux comprendre le marché locatif canadien dans son ensemble.

La stabilisation du taux d'inoccupation dans les grands centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an, puisque la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année. En revanche, il s'achève encore beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Dans les 28 principales villes canadiennes réunies, les effets de ces facteurs se sont annulés les uns les autres, et le taux d'inoccupation est demeuré stationnaire par rapport à 2004. Cependant, dans chaque centre pris individuellement, la proportion de logements vacants a soit augmenté, soit diminué, ou est restée stable. Les taux d'inoccupation ont augmenté dans 15 des 28 principaux centres. Le taux d'inoccupation moyen dans ces centres est demeuré stable à 2,7 %, taux légèrement inférieur à la moyenne de 2,8 % enregistrée pour la période de 1995 à 2004. Un examen plus approfondi de la situation dans un certain nombre de centres urbains (Vancouver, Calgary, Toronto, Montréal et Halifax) donne une meilleure idée de ce qui se passe sur différents marchés locatifs ainsi que dans l'ensemble du pays.

Vancouver

Le taux d'inoccupation à Vancouver a légèrement augmenté entre octobre 2004 et octobre 2005, passant de 1,3 à 1,4 %. Il est toutefois demeuré inférieur à la moyenne des quinze dernières années, qui se chiffre à 1,5 %.

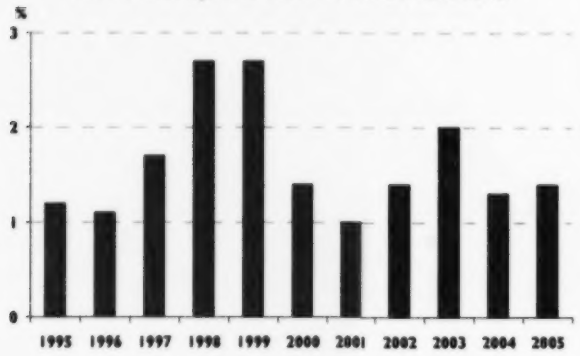
La demande de logements locatifs à Vancouver est restée vive malgré la vague d'accession à la propriété suscitée en partie par la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires. De multiples ménages locataires qui avaient fait l'acquisition d'une copropriété neuve doivent composer avec des retards et attendre que leur logement soit achevé; ils sont donc encore sur le marché locatif. En outre, la vigueur de l'économie de Vancouver a fait grimper les niveaux d'emploi, ce

Centres affichant les plus fortes hausses de taux d'inoccupation (var. en points de pourcentage)	Centres affichant les plus fortes baisses de taux d'inoccupation (var. en points de pourcentage)	Centres affichant les taux d'inoccupation les plus élevés (%)	Centres affichant les taux d'inoccupation les plus bas (%)
Windsor (+1,5)	**Calgary (-2,7)**	**Windsor (10,3)**	**Victoria (0,5)**
St. John's (+1,4)	**Saskatoon (-1,7)**	**Saint John (5,7)**	**Sherbrooke (1,2)**
Abbotsford (+1,0)	**Grand Sudbury (-1,0)**	**Thunder Bay (4,6)**	**Vancouver (1,4)**
Gatineau (+1,0)		**Saskatoon (4,6)**	**Québec (1,4)**

Suite à la page 5

qui attire une quantité accrue de migrants. Ceux-ci sont nombreux à opter d'abord pour une habitation locative à leur arrivée et à acheter plus tard.

Taux d'inoccupation dans la RMR de Vancouver



Le parc de logements locatifs d'initiative privée stagne depuis près de dix ans. La conjoncture favorable aux vendeurs a fait grimper le prix des terrains. Par conséquent, la construction d'ensembles locatifs est devenue moins viable financièrement qu'auparavant.

Le pourcentage d'augmentation des loyers dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver a été comparable au taux d'inflation. Ce sont les loyers moyens des grands appartements à Vancouver qui ont subi les plus fortes hausses par rapport à 2004. Cela a favorisé l'élévation des taux d'inoccupation dans ces catégories de logements, les consommateurs cherchant à maximiser les sommes qu'ils consacrent au logement.

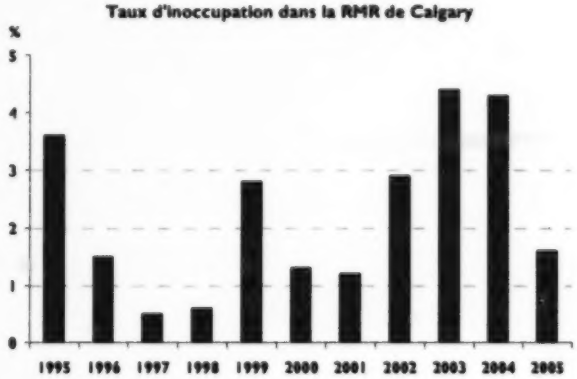
Calgary

Le taux d'inoccupation dans la RMR de Calgary a reculé de 2,7 points pour s'établir à 1,6 % en octobre 2005. Il s'agit de son plus bas niveau depuis 2001, année où il se situait à 1,2 %. La forte reprise de la migration nette, le rétrécissement de l'univers locatif et l'absence de hausses de loyers sont les principaux facteurs ayant fait diminuer la proportion de logements vacants cette année.

En 2005, le redressement de la migration nette a aidé à stimuler la demande de logements locatifs, qui était à son point le plus bas des douze dernières années. De 2 253 pendant la période de douze mois ayant pris fin en avril 2004, le solde migratoire a plus que quintuplé pour se chiffrer à 13 677 l'année suivante. En 2005, l'univers locatif de Calgary s'est amenuisé de 2,2 % (ce qui représente 919 unités), en raison des logements locatifs qui sont convertis en copropriétés. Le loyer moyen a progressé de moins de 1 % en 2005 dans la RMR de Calgary, après avoir fléchi de 0,7 % en 2004. Les propriétaires-bailleurs, qui viennent de subir les effets des deux plus hauts taux d'inoccupation des dix dernières années, hésitent de plus en plus à majorer les loyers par crainte d'accroître le nombre d'unités vacantes dans leurs immeubles. Alors que les loyers demeurent stationnaires, les frais de possession des logements à Calgary sont en hausse. Certains ménages ont donc choisi d'être locataires plutôt que propriétaires.

En comparant le taux d'inoccupation des appartements selon la taille de l'immeuble, il ressort que les ensembles de taille intermédiaire ou grande avaient en 2005 la plus faible proportion de logements inoccupés. Fait intéressant, les plus gros ensembles présentaient aussi les loyers moyens les plus considérables de la RMR, ce qui donnerait à penser que les ménages locataires à Calgary sont disposés à louer des logements de qualité supérieure dans de grands immeubles.

Taux d'inoccupation dans la RMR de Calgary

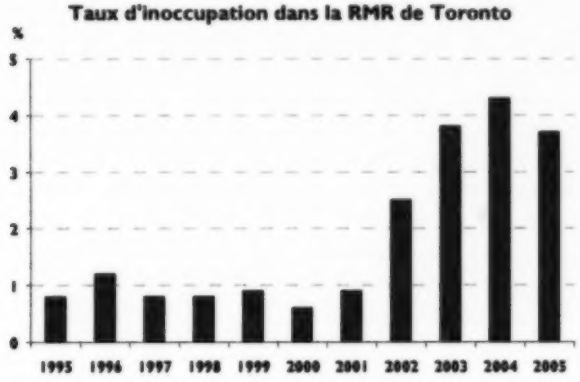


Suite à la page 6

Toronto

La demande de logements locatifs s'est intensifiée à Toronto, si bien que le taux d'inoccupation ne s'élevait plus qu'à 3,7 % en octobre 2005 après avoir atteint 4,3 % un an plus tôt. Malgré le recul, la proportion de logements vacants demeure tout de même à son quatrième sommet en importance. Comme le pourcentage de logements inoccupés est élevé, les loyers moyens sont demeurés inchangés. Le raffermissement de la demande résulte d'une augmentation de l'immigration, des offres incitatives faites par de multiples gestionnaires ou propriétaires d'immeubles et de l'accroissement plus modéré de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant.

Taux d'inoccupation dans la RMR de Toronto



Les réseaux ethniques en place et les occasions d'emploi, plus diversifiées que dans bien d'autres RMR du Canada, comptent parmi les principaux facteurs qui attirent à Toronto des migrants venant d'autres pays. Après avoir chuté brusquement en 2003, le nombre d'immigrants optant pour Toronto a commencé à remonter, ce qui a contribué à soutenir la demande de logements locatifs étant donné qu'une grande proportion des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer. De plus, puisque les taux d'inoccupation n'ont pas cessé de croître depuis 2002, certains gestionnaires d'immeubles locatifs ont eu recours à des moyens incitatifs en 2005, par exemple un mois sans loyer ou un espace de stationnement gratuit, dans l'espoir de conserver leurs locataires et d'en attirer de nouveaux.

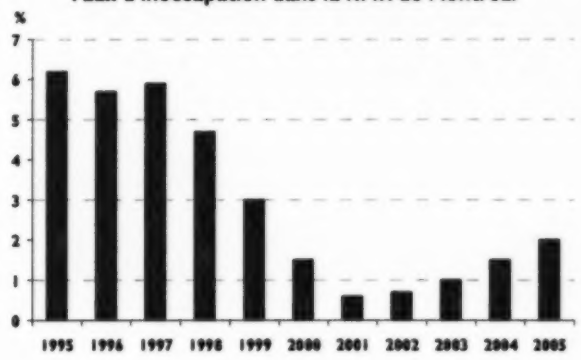
En 2005, les achèvements d'appartements locatifs ont régressé, alors que le nombre de nouveaux ménages locataires s'est accru. Étant donné qu'il y avait moins de logements locatifs neufs pour contrebalancer l'expansion de la demande, il s'est loué un plus fort pourcentage d'unités vacantes en 2005 qu'au cours des deux années précédentes.

Les plus importantes baisses du taux d'inoccupation entre 2004 et 2005 ont eu lieu dans les gros immeubles d'appartements locatifs, et la plus considérable de toutes est survenue dans les ensembles d'au moins 200 logements. Les loyers concurrentiels et les investissements dans des travaux de rénovation observés ces dernières années ont peut-être contribué pour beaucoup à orienter le choix des locataires en faveur des ensembles locatifs de grande taille.

Montréal

De 1,5 % en 2004, le taux d'inoccupation dans la RMR de Montréal est passé à 2,0 % en 2005. La pénurie de logements vacants sur le marché locatif, qui était particulièrement aiguë il y a quelques années, continue de s'atténuer. En 2001, le taux d'inoccupation avait touché un creux sans précédent, soit 0,6 %. Même si le marché n'est plus aussi serré, les loyers moyens continuent de subir des pressions à la hausse. Celui des appartements de deux chambres s'est accru de 3,7 % en 2005, après avoir progressé de 3,3 % en 2004.

Taux d'inoccupation dans la RMR de Montréal



Suite à la page 7

L'élévation du taux d'inoccupation a été causée principalement par le repli de la demande. Les bas taux hypothécaires ont incité bien des ménages locataires à accéder à la propriété. Bon nombre de ces ménages ont opté pour des copropriétés, dont les frais de possession mensuels sont généralement comparables aux loyers demandés pour des unités locatives haut de gamme. Les deux grands groupes où l'on retrouve une importante demande de logements locatifs sont les jeunes de 15 à 24 ans et les migrants. Le recul de l'emploi chez les jeunes depuis un an a eu pour effet de réduire le nombre de personnes à la recherche d'un logement locatif dans ce groupe d'âge. En contrepartie, les immigrants continuent d'affluer. La région de Montréal a même attiré à elle seule plus de 38 000 nouveaux arrivants en 2003-2004, et la majorité d'entre eux ont emménagé dans des habitations locatives.

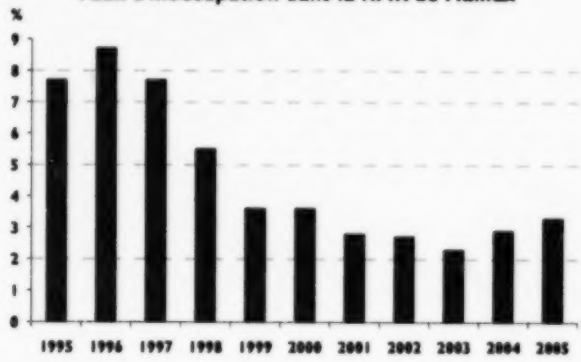
Bien que la construction de logements locatifs se soit accélérée par comparaison aux années précédentes, la plupart des unités produites sont destinées au marché des habitations pour retraités ou sont des logements sociaux. Près de 50 % des nouveaux logements locatifs étaient destinés aux personnes âgées en 2005. Les logements locatifs traditionnels constituent la plus faible proportion des logements locatifs neufs, soit moins de 25 %.

Halifax

Au cours de la dernière année, le marché locatif a continué de se détendre dans la RMR de Halifax. Entre octobre 2004 et octobre 2005, le taux d'inoccupation des appartements est monté de 2,9 à 3,3 %, et le loyer moyen des appartements de deux chambres a augmenté de 2 %. Le relâchement de la demande sur le marché locatif tient principalement à deux facteurs : l'affaiblissement de l'emploi chez les jeunes, qui a fait diminuer le nombre de jeunes emménageant en appartement, et la baisse des taux hypothécaires à long terme, qui a intensifié la vague d'accession à la propriété chez les locataires. En revanche, il s'est achevé moins d'appartements, ce qui a freiné la multiplication des logements vacants.

La forte croissance de l'emploi à plein temps et du revenu en 2004 ainsi que la diminution des taux hypothécaires à long terme ont favorisé le mouvement d'accession à la propriété qui s'observe depuis douze mois. Le revirement de la conjoncture sur le marché de la revente y est aussi pour quelque chose. Grâce au meilleur équilibre qui en a résulté, les ménages locataires qui envisagent d'acheter une habitation disposent d'un choix plus vaste.

Taux d'inoccupation dans la RMR de Halifax



L'affaiblissement du marché de l'emploi chez les jeunes à l'échelle locale a ralenti la formation de ménages dans ce segment démographique des plus déterminants pour la demande d'unités locatives. L'emploi ayant régressé dans ce groupe d'âge durant les neuf premiers mois de 2005, les jeunes ont été de moins en moins nombreux à acquérir l'indépendance financière qu'il leur fallait pour quitter le foyer familial et louer un appartement.

Dans les vieux ensembles, les hausses de taux d'inoccupation ont été constatées plus souvent que dans les immeubles plus récents. Dans les immeubles récents, non seulement la proportion d'appartements vacants était moins considérable, mais elle a même diminué dans la catégorie des immeubles achevés au cours des cinq dernières années. Toutefois, les loyers mensuels dans ces immeubles plus récents restent néanmoins d'environ 30 % plus élevés que le loyer moyen du marché.

	TAUX D'INOCCUPATION (%)		LOYERS MOYENS ($) Logements de deux chambres	
	Oct. 2004	Oct. 2005	Oct. 2004	Oct. 2005
Region de l'Atlantique				
St.John's	3,1	4,5	618	634
Halifax	2,9	3,3	747	762
Saint John	5,8	5,7	520	526
Region du Quebec				
Gatineau	2,1	3,1	663	660
Montréal	1,5	2	594	616
Québec	1,1	1,4	596	621
Saguenay	5,3	4,5	459	472
Sherbrooke	0,9	1,2	495	505
Trois-Rivières	1,2	1,5	457	474
Région de l'Ontario				
Hamilton	3,4	4,3	789	791
Kingston	2,4	2,4	785	807
Kitchener	3,5	3,3	765	811
London	3,7	4,2	758	775
Oshawa	3,4	3,3	852	855
Ottawa	3,9	3,3	940	920
St.Catharines-Niagara	2,6	2,7	722	736
Grand Sudbury	2,6	1,6	655	668
Thunder Bay	5	4,6	679	689
Toronto	4,3	3,7	1 052	1 052
Windsor	8,8	10,3	776	780
Région des Prairies				
Calgary	4,3	1,6	806	808
Edmonton	5,3	4,5	730	732
Regina	2,7	3,2	602	607
Saskatoon	6,3	4,6	580	584
Winnipeg	1,1	1,7	664	683
Région de la Colombie-				
Abbotsford	2,8	3,8	684	704
Vancouver	1,3	1,4	984	1 004
Victoria	0,6	0,5	799	837
Total	2,7	2,7		

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2004	T2:05	T3:05	T4:05	M10:05	M11:05	M12:05
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	**233,4**	**233,0**	**227,4**	**224,6**	**212,2**	**229,1**	**232,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,9	9,8	-2,4	-1,2	-7,2	8,0	1,5
Canada, toutes catégories, régions rurales	**29,0**	**33,9**	**30,1**	**33,7**	**33,7**	**33,7**	**33,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,5	21,9	-11,2	12,0	12,0	0,0	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**204,4**	**199,1**	**197,3**	**190,9**	**178,5**	**195,4**	**198,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	7,9	-0,9	-3,2	-10,1	9,5	1,8
Canada, log. individuels, régions urbaines	**103,9**	**97,0**	**91,4**	**94,5**	**91,1**	**94,5**	**97,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	3,6	4,3	-5,8	3,4	-5,2	3,7	3,5
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**100,5**	**102,1**	**105,9**	**96,4**	**87,4**	**100,9**	**101,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,7	11,6	3,7	-9,0	-14,7	15,4	0,2
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**2,9**	**2,3**	**2,6**	**2,4**	**2,5**	**2,2**	**2,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,6	-23,3	13,0	-7,7	-10,7	-12,0	22,7
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0,9**	**0,6**	**0,8**	**0,8**	**0,7**	**0,8**	**1,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	12,9	-57,1	33,3	0,0	-12,5	14,3	25,0
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**4,7**	**5,3**	**4,6**	**4,9**	**4,9**	**5,5**	**4,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	-7,4	32,5	-13,2	6,5	28,9	12,2	-25,5
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**3,9**	**4,1**	**3,9**	**4,2**	**5,7**	**3,5**	**3,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	-12,1	20,6	-4,9	7,7	46,2	-38,6	0,0
Québec, toutes catégories et régions	**58,4**	**51,4**	**50,0**	**49,5**	**49,1**	**49,8**	**49,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	-2,7	-2,7	-1,0	-5,2	1,4	-0,4
Ontario, toutes catégories et régions	**85,1**	**86,9**	**78,5**	**74,7**	**60,0**	**80,4**	**83,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	-0,1	19,4	-9,7	-4,8	-15,4	34,0	4,1
Manitoba, toutes catégories et régions	**4,4**	**4,4**	**5,5**	**4,7**	**5,1**	**5,0**	**4,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	5,6	4,8	25,0	-14,5	13,3	-2,0	-20,0
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**3,8**	**3,4**	**3,8**	**3,6**	**3,6**	**4,1**	**3,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	14,1	36,0	11,8	-5,3	-2,7	13,9	-22,0
Alberta, toutes catégories et régions	**36,3**	**42,1**	**40,4**	**43,0**	**42,4**	**43,8**	**42,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	0,3	14,7	-4,0	6,4	-10,2	3,3	-2,3
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**32,9**	**32,5**	**37,3**	**36,8**	**38,2**	**34,0**	**38,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	25,8	3,2	14,8	-1,3	-2,8	-11,0	11,8

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Mises en chantier par région urbaine (en DDA)*

	2004	T2:05	T3:05	T4:05	M10:05	M11:05	M12:05
Canada	204,4	199,1	197,3	190,9	178,5	195,4	198,9
Terre-Neuve	2,1	1,6	1,9	1,7	1,8	1,5	2,0
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,4	0,5	0,5	0,4	0,5	0,7
Nouvelle-Écosse	3,3	3,8	3,3	3,2	3,2	3,8	2,4
Nouveau-Brunswick	2,6	2,8	2,7	2,9	4,4	2,2	2,2
Québec	46,7	40,0	43,0	40,4	40,0	40,7	40,5
Ontario	79,9	79,4	72,8	70,0	55,3	75,7	79,0
Manitoba	2,9	2,7	3,4	2,8	3,2	3,1	2,1
Saskatchewan	3,1	2,8	2,6	2,4	2,4	2,9	2,0
Alberta	32,2	35,9	34,3	34,5	33,9	35,3	34,3
Colombie-Britannique	30,9	29,7	32,8	32,5	33,9	29,7	33,7

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2004	T2:05	T3:05	T4:05	M10:05	M11:05	M12:05
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	5,2	5,5	5,0	5,1	5,1	5,1	5,1
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,3	4,1	-0,7	-9,9	-5,4	-11,3	-12,6
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	6,7	9,3	9,3	8,5	8,4	8,7	8,6
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	18,9	54,0	38,4	3,3	5,2	5,1	-0,1
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	123,2	128,4	130,1	n.d.	131,7	132,4	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5,5	4,7	4,7	n.d.	5,4	5,5	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	461,1	491,4	507,2	n.d.	492,9	500,7	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	6,0	2,9	10,1	n.d.	10,1	9,8	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de $CAN)**	226,2	246,3	251,5	n.d.	257,5	254,7	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,2	8,8	11,4	n.d.	11,6	9,2	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	4,80	4,75	5,00	5,80	5,25	5,60	5,80
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	6,05	5,70	5,80	6,30	6,00	6,15	6,30

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
n.d. : données non disponibles
* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)
** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.

FEBRUARY

FÉVRIER

Micromedia
ProQuest

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel: (416) 362-5211
Toll free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161

ACTUALITÉS HABITATION

Canada

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

FÉVRIER 2006

Aperçu du marché canadien

Marché du neuf

Construction résidentielle : un excellent début d'année

Le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations au Canada a augmenté entre décembre et janvier, passant de 232 600 à 248 100.

Le grand nombre de logements dont on a entamé la construction en janvier montre que la demande d'habitations pour propriétaire-occupant demeure vigoureuse, ce dont témoigne également l'important volume des ventes d'habitations existantes qui a été observé dans la seconde moitié de 2005. Les mises en chantier de maisons individuelles ont été particulièrement abondantes, puisque leur nombre a touché un sommet qui n'avait pas été égalé depuis janvier 1990. Malgré ce début d'année animé, on s'attend à ce que l'activité ralentisse en 2006 par rapport à 2005. Le relèvement des charges de remboursement hypothécaire qui résultera de l'ascension des prix des habitations et de la légère hausse des taux hypothécaires va contribuer au tassement de la demande tant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant.

Sommaire

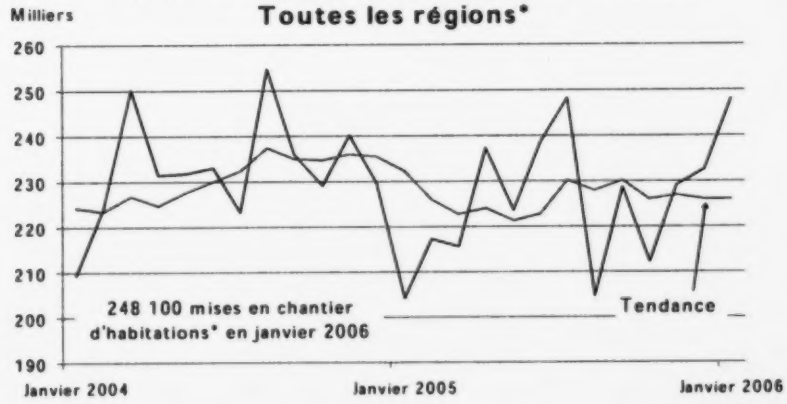
Aperçu du marché canadien ---------- 1

Les flux migratoires interprovinciaux sont de bon augure pour le marché de l'habitation dans les provinces de l'Ouest ------ 4

Tableaux statistiques

Mises en chantier ---------- 7

Mises en chantier d'habitations au Canada
Toutes les régions*



Source : SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées.

Les données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations publiées dans *Actualités habitation, Canada* sont des chiffres définitifs et peuvent être différentes des données provisoires diffusées dans le communiqué sur les mises en chantier.

[1] Toutes les données sur les mises en chantier (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

Augmentation des mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs en milieu urbain en janvier

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du

Suite à la page 2

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

Canada s'est élevé à 215 500 en janvier; il affiche ainsi une amélioration de 8,3 % en regard de décembre, l'activité s'étant intensifiée aussi bien dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs. Du côté des collectifs, il a progressé de 2,4 % pour se situer à 103 500, tandis qu'il a grimpé de 14,5 % dans la catégorie des maisons individuelles et s'est établi à 112 000.

Les mises en chantier en milieu urbain ont évolué à la hausse dans toutes les régions, sauf en Colombie-Britannique

En janvier, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain s'est accru dans toutes les régions du Canada, sauf en Colombie-Britannique. Dans les provinces de l'Atlantique, il a fait un bond impressionnant de 79,5 % pour se hisser à 13 100 grâce aux températures exceptionnellement clémentes et aux importants niveaux de production dans le segment des collectifs, qui connaît souvent de grandes fluctuations. Il a augmenté de 9,9 % en Ontario, de 6,2 % au Québec et de 6,0 % dans la région des Prairies, atteignant respectivement 86 800, 43 000 et 40 700. En Colombie-Britannique, il a diminué de 5,3 %, descendant à 31 900.

On évalue à 32 600 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois de janvier.

Le nombre réel de mises en chantier en milieu urbain a été beaucoup plus considérable en janvier qu'à pareil mois en 2005

En chiffres réels, le nombre de mises en chantier d'habitations dans les centres urbains a été en janvier de 23,2 % plus important qu'au même mois en 2005. Il a avancé de 26,8 % dans le cas des maisons individuelles et de 19,9 % dans celui des logements collectifs.

Les prix des habitations neuves sont demeurés élevés en décembre

Les prix des habitations sur le marché du neuf, dont l'évolution est mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), ont monté de 5,9 % entre décembre 2004 et décembre 2005; en novembre, l'augmentation en glissement annuel se chiffrait à 5,5 %. Le coût accru des matériaux et de la main-d'œuvre est le principal facteur ayant favorisé la hausse de l'IPLN.

Marché de la revente

Malgré un repli en décembre, les ventes S.I.A.® ont enregistré un nouveau record en 2005

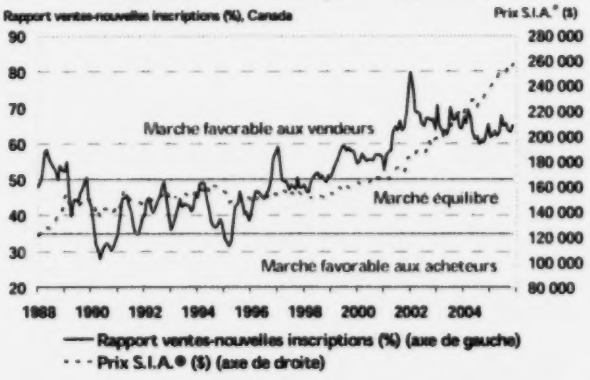
Le nombre désaisonnalisé de ventes S.I.A.® (Service inter-agences®) est passé de 41 211, en novembre, à 40 226, en décembre, ce qui représente une régression de 2,4 %. En dépit de cette baisse, le nombre réel de ventes S.I.A.® pour la période allant de janvier à décembre 2005 (483 250) est de 4,9 % supérieur au total de 2004 (460 791). Les ventes de logements existants ont donc battu tous les records annuels pour la quatrième année de suite en 2005, grâce aux bas taux d'intérêt, à la vigueur du marché de l'emploi et à la croissance régulière du revenu.

Hausse du nombre de nouvelles inscriptions S.I.A.® en décembre : l'année 2005 se termine fort bien

Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions S.I.A.® a progressé de 1,1 % entre novembre et décembre, passant de 63 506 à 64 229.

En 2005, 758 376 nouvelles inscriptions ont été enregistrées, soit 4,6 % de plus qu'en 2004. Il s'agit du plus haut niveau des 26 dernières années.

La conjoncture favorable aux vendeurs continue de contribuer à la hausse des prix des habitations



Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

Suite à la page 3

La conjoncture favorable aux vendeurs au Canada continue de contribuer à la forte croissance des prix des habitations

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions[1] est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché des habitations existantes. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes S.I.A.®, qui permettent de faire une évaluation approximative de la demande.

En décembre, le rapport ventes-nouvelles inscriptions au Canada s'élevait autour de 63 %, signe que le marché demeurait favorable aux vendeurs. Pour l'année 2005, il s'est établi à 64 %, si bien que le prix S.I.A.® moyen au Canada a augmenté de 10,2 % par rapport à 2004.

Conjoncture économique

En janvier, 26 000 postes ont été créés, soit 1,7 % de plus qu'un an auparavant. Néanmoins, le taux de chômage a crû d'à peine 0,1 point et atteint 6,6 %, car de plus en plus de personnes ont intégré la population active en se mettant à la recherche d'un emploi.

Par rapport à décembre, le rapport emploi-population corrigé des variations saisonnières est demeuré inchangé en janvier, se chiffrant encore à 62,7 %. Ce niveau est tout juste inférieur au sommet historique de 62,8 %. Autrement dit, une proportion presque record de Canadiens sont occupés. Cela aide à faire en sorte que les consommateurs restent très confiants et contribue à la vive demande de logements.

Le 24 janvier, la Banque du Canada a relevé le taux cible du financement à un jour de un quart de point pour le porter à 3,5 %, après l'avoir majoré d'autant le 6 décembre, le 18 octobre et le 7 septembre. Comme l'économie tourne près des limites de sa capacité, la réduction graduelle du degré de détente monétaire contribuera à prévenir une intensification des pressions inflationnistes. Quoi qu'il en soit, l'orientation de la politique monétaire est encore expansionniste.

En janvier, les prix des biens et services dont tient compte l'Indice des prix à la consommation (IPC) ont avancé de 2,8 % par rapport au même mois en 2005. Cet accroissement est principalement attribuable à l'élévation des prix de l'essence et du gaz naturel, des prix d'achat et de location à bail de véhicules automobiles et des coûts de remplacement des habitations par le propriétaire. Il a toutefois été contenu par la baisse des prix du matériel informatique, des primes d'assurance automobile et des coûts d'hébergement des voyageurs. ■

[1] Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 35 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé *marché acheteur*. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 % est caractéristique d'un *marché vendeur*. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est *équilibré*.

Collaborateurs : Brent Weimer Bob Dugan Bertrand Recher

Questions :
Bertrand Recher
Tél. : 613-748-2300, poste 3360
Courriel : brecher@cmhc-schl.gc.ca
Abonnements : 613-748-2006 ou
http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin

Numéro de produit : 63831-2006-02

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2006.
Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les flux migratoires interprovinciaux sont de bon augure pour le marché de l'habitation dans les provinces de l'Ouest

Une bonne conjoncture économique exercera certes un attrait sur les habitants d'autres provinces, mais des prix élevés sur le marché de l'habitation tempéreront peut-être leur enthousiasme.

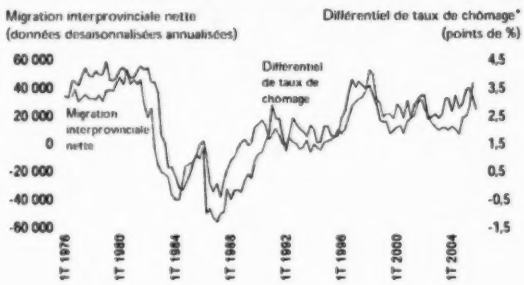
Au Canada, le nombre de personnes en âge d'avoir des enfants diminue à cause du vieillissement démographique et, du coup, le taux de natalité aussi. L'accroissement naturel de la population (excédent des naissances sur les décès) ralentit, et l'augmentation de la population qui est observée depuis quelques années tient principalement à la progression de la migration nette. La croissance démographique contribue pour beaucoup à la formation de ménages et, par conséquent, à la demande de logements. La majorité des immigrants qui arrivent au pays choissent de s'établir à Toronto, à Vancouver ou à Montréal. À l'échelle provinciale, le bilan migratoire tient compte également des mouvements interprovinciaux des Canadiens – un important facteur d'accroissement démographique dans certaines provinces.

L'état de l'économie au Canada peut varier considérablement au fil du temps. Les régions jouissant d'un marché du travail dynamique tendent à attirer des chercheurs d'emploi venant d'endroits où la conjoncture est moins favorable. De ce fait, un des moteurs clés de la migration interprovincale est la vigueur relative du marché de l'emploi dans les provinces (voir les figures 1 et 2 pour l'Alberta et l'Ontario et la page 6 pour d'autres régions du Canada). Les flux migratoires peuvent faire augmenter ou diminuer de manière significative la population des provinces; ils ont donc une grande incidence sur la demande d'habitations. Bien que certains facteurs autres qu'économiques influent sur la migration interprovinciale, nombreux sont ceux qui présentent peu de variations à court terme. Parmi ces facteurs, mentionnons la qualité de vie, ainsi que les considérations d'ordre climatique, ethnique et linguistique.

Les ménages qui souhaitent migrer devront trouver une habitation dans leur province d'accueil. Les frais de logement peuvent intervenir dans leur décision de déménager ou non, car ils sont parfois bien plus élevés dans les régions offrant de meilleures conditions d'emploi. Si la conjoncture économique

Figure 1 : L'économie albertaine a l'effet d'un véritable aimant sur les migrants

La migration interprovinciale nette suit l'évolution du différentiel de taux de chômage



Sources : Statistique Canada, SCHL

Figure 2 : La situation économique de l'Ontario se replie

La migration interprovinciale nette suit l'évolution du différentiel de taux de chômage

Sources : Statistique Canada, SCHL

Voir la page 6 pour d'autres régions du Canada

Suite à la page 5

*Différentiel de taux de chômage (écart entre deux taux de chômage) = taux de chômage canadien excluant la province d'accueil – taux de chômage dans la province d'accueil
Si le taux de chômage enregistré dans une province est inférieur à celui observé dans le reste du pays, le différentiel sera élevé, et il présentera une corrélation positive avec la migration interprovinciale.

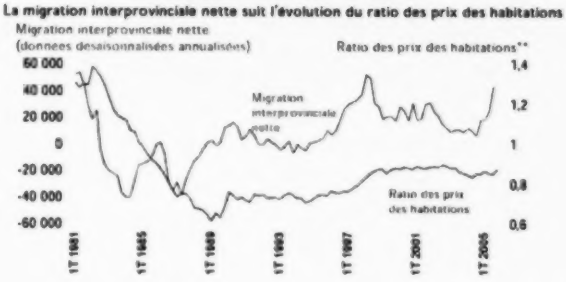
et le coût des habitations sont tous deux avantageux, un ménage locataire pourra en profiter pour accéder à la propriété. Inversement, si les frais de logements sont beaucoup plus chers dans la région convoitée, il se peut qu'un ménage soit forcé de passer à un logement d'un cran inférieur ou, s'il est propriétaire, de se résigner à vivre dans un logement locatif.

Durant les périodes de grands flux migratoires interprovinciaux, la demande de logements s'intensifie, ce qui fait monter les prix. Cette situation peut perdurer jusqu'à ce que le renchérissement des habitations commence à exercer un effet dissuasif sur les migrants éventuels (voir les figures 3 et 4). Si l'écart entre les frais de logement devient trop grand, il peut annuler l'effet des avantages économiques qu'offre la région, et la migration nette diminuera malgré la conjoncture favorable. Par conséquent, une bonne conjoncture économique exercera certes un attrait sur les habitants d'autres provinces, mais des prix élevés sur le marché de l'habitation tempéreront peut-être leur enthousiasme.

Certains des ménages ayant décidé de migrer se tourneront vers le marché du neuf pour se trouver un logement, d'autres feront l'acquisition d'une habitation existante, et certains opteront pour la location. Non seulement les grands mouvements migratoires stimulent la demande de logements, mais ils augmentent en nombre les occasions d'affaires dans le secteur de l'immobilier résidentiel, notamment pour les entreprises de déménagement, les agents d'immeubles, les notaires, etc.

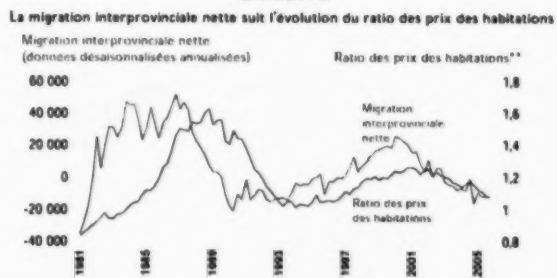
Il existe une corrélation statistiquement démontrable entre la migration interprovinciale et le différentiel de taux de chômage. Si une province compte relativement peu de chômeurs, c'est signe que les possibilités économiques y sont bonnes, et le solde migratoire interprovincial aura tendance à être élevé. Par exemple, en Alberta, une augmentation de un point du différentiel de taux de chômage se traduirait par un afflux additionnel de 11 000 migrants venus d'ailleurs au pays. En Ontario, si le différentiel se repliait de un point, le solde migratoire interprovincial diminuerait de 10 000. Par conséquent, l'évolution cyclique de la conjoncture économique provinciale trouve son expression dans les variations de la migration interprovinciale nette. ■

Figure 3 : Les prix des habitations influent sur la migration en Alberta



Sources : Statistique Canada, ACI, SCHL

Figure 4 : Prix des habitations et migration en Ontario



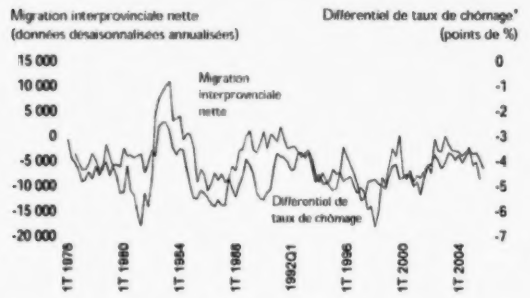
Sources : Statistique Canada, ACI, SCHL

**Ratio des prix des habitations = prix S.I.A.* enregistré dans la province d'accueil ÷ prix S.I.A.* observé dans le reste du Canada
Si les prix des habitations augmentent plus rapidement dans la province d'accueil que dans le reste du pays, le ratio s'accroît. Il évolue à la hausse quand la migration interprovinciale est forte; cependant, un ratio élevé aura un effet modérateur sur la migration si les frais de logements deviennent prohibitifs.

Migration interprovinciale nette et différentiel du taux de chômage dans le Canada atlantique, la région des Prairies, au Québec et en Colombie-Britannique

Canada atlantique

La migration interprovinciale nette suit l'évolution du différentiel de taux de chômage



Sources : Statistique Canada, SCHL

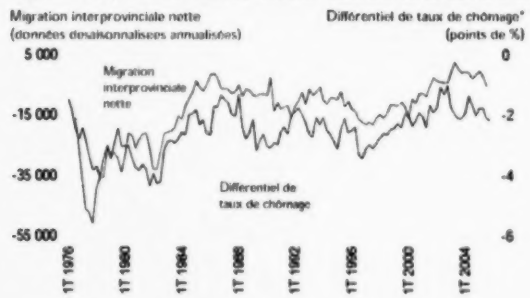
Région des Prairies

La migration interprovinciale nette suit l'évolution du différentiel de taux de chômage

Sources : Statistique Canada, SCHL

Québec

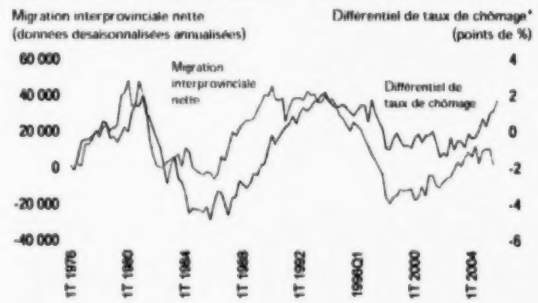
La migration interprovinciale nette suit l'évolution du différentiel de taux de chômage



Sources : Statistique Canada, SCHL

Colombie-Britannique

La migration interprovinciale nette suit l'évolution du différentiel de taux de chômage



Sources : Statistique Canada, SCHL

*Différentiel de taux de chômage (écart entre deux taux de chômage) = taux de chômage canadien excluant la province d'accueil – taux de chômage dans la province d'accueil
Si le taux de chômage enregistré dans une province est inférieur à celui observé dans le reste du pays, le différentiel sera élevé, et il présentera une corrélation positive avec la migration interprovinciale.

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2005	T2:05	T3:05	T4:05	M11:05	M12:05	M01:06
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	**225,5**	**233,0**	**227,4**	**224,6**	**229,1**	**232,6**	**248,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	-3,4	9,8	-2,4	-1,2	8,0	1,5	6,7
Canada, toutes catégories, régions rurales	**32,0**	**33,9**	**30,1**	**33,7**	**33,7**	**33,7**	**32,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	10,2	21,9	-11,2	12,0	0,0	0,0	-3,3
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**193,5**	**199,1**	**197,3**	**190,9**	**195,4**	**198,9**	**215,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	-5,3	7,9	-0,9	-3,2	9,5	1,8	8,3
Canada, log. individuels, régions urbaines	**94,0**	**97,0**	**91,4**	**94,5**	**94,5**	**97,8**	**112,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	-9,5	4,3	-5,8	3,4	3,7	3,5	14,5
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**99,5**	**102,1**	**105,9**	**96,4**	**100,9**	**101,1**	**103,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	-1,0	11,6	3,7	-9,0	15,4	0,2	2,4
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**2,5**	**2,3**	**2,6**	**2,4**	**2,2**	**2,7**	**2,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	-13,0	-23,3	13,0	-7,7	-12,0	22,7	-3,7
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0,9**	**0,6**	**0,8**	**0,8**	**0,8**	**1,0**	**2,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	-6,2	-57,1	33,3	0,0	14,3	25,0	130,0
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**4,8**	**5,3**	**4,6**	**4,9**	**5,5**	**4,1**	**7,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	1,2	32,5	-13,2	6,5	12,2	-25,5	70,7
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**4,0**	**4,1**	**3,9**	**4,2**	**3,5**	**3,5**	**5,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	0,3	20,6	-4,9	7,7	-38,6	0,0	48,6
Québec, toutes catégories et régions	**50,9**	**51,4**	**50,0**	**49,5**	**49,8**	**49,6**	**51,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	-12,9	-2,7	-2,7	-1,0	1,4	-0,4	4,2
Ontario, toutes catégories et régions	**78,8**	**86,9**	**78,5**	**74,7**	**80,4**	**83,7**	**92,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	-7,4	19,4	-9,7	-4,8	34,0	4,1	10,4
Manitoba, toutes catégories et régions	**4,7**	**4,4**	**5,5**	**4,7**	**5,0**	**4,0**	**4,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,6	4,8	25,0	-14,5	-2,0	-20,0	20,0
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**3,4**	**3,4**	**3,8**	**3,6**	**4,1**	**3,2**	**4,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	-9,1	36,0	11,8	-5,3	13,9	-22,0	40,6
Alberta, toutes catégories et régions	**40,8**	**42,1**	**40,4**	**43,0**	**43,8**	**42,8**	**41,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	12,6	14,7	-4,0	6,4	3,3	-2,3	-2,3
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**34,7**	**32,5**	**37,3**	**36,8**	**34,0**	**38,0**	**35,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	5,3	3,2	14,8	-1,3	-11,0	11,8	-6,1

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Mises en chantier par région urbaine (en DDA)*

	2005	T2:05	T3:05	T4:05	M11:05	M12:05	M01:06
Canada	193,5	199,1	197,3	190,9	195,4	198,9	215,5
Terre-Neuve	1,8	1,6	1,9	1,7	1,5	2,0	1,9
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,4	0,5	0,5	0,5	0,7	1,9
Nouvelle-Écosse	3,3	3,8	3,3	3,2	3,8	2,4	5,4
Nouveau-Brunswick	2,7	2,8	2,7	2,9	2,2	2,2	3,9
Québec	41,3	40,0	43,0	40,4	40,7	40,5	43,0
Ontario	73,2	79,4	72,8	70,0	75,7	79,0	86,8
Manitoba	2,9	2,7	3,4	2,8	3,1	2,1	2,7
Saskatchewan	2,5	2,8	2,6	2,4	2,9	2,0	3,7
Alberta	34,3	35,9	34,3	34,5	35,3	34,3	34,3
Colombie-Britannique	31,1	29,7	32,8	32,5	29,7	33,7	31,9

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2005	T2:05	T3:05	T4:05	M11:05	M12:05	M01:06
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	5,3	5,5	5,0	5,1	5,1	5,1	5,0
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	1,2	4,1	-0,7	-9,9	-11,3	-12,6	-11,2
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	9,0	9,3	9,3	8,5	8,7	8,6	8,0
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	33,6	54,0	38,4	3,3	5,1	-0,1	-6,1
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	129,4	128,4	130,1	132,4	132,4	133,2	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5,0	4,7	4,7	5,6	5,5	5,9	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	483,3	488,9	500,6	488,3	494,5	482,7	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	4,9	3,3	10,0	7,9	8,7	6,2	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de $CAN)**	249,3	247,4	251,4	257,4	255,3	259,2	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	10,2	9,5	11,5	10,3	9,2	9,5	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	5,06	4,83	4,97	5,55	5,60	5,80	5,80
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	5,99	5,90	5,80	6,15	6,15	6,30	6,30

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
n.d. : données non disponibles
* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)
** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.

MARCH

MARS

Micromedia
ProQuest

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel: (416) 362-5211
Toll free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161

ACTUALITÉS HABITATION

Canada

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

MARS 2006

Aperçu du marché canadien

Marché du neuf

Le rythme des mises en chantier est demeuré vif en février

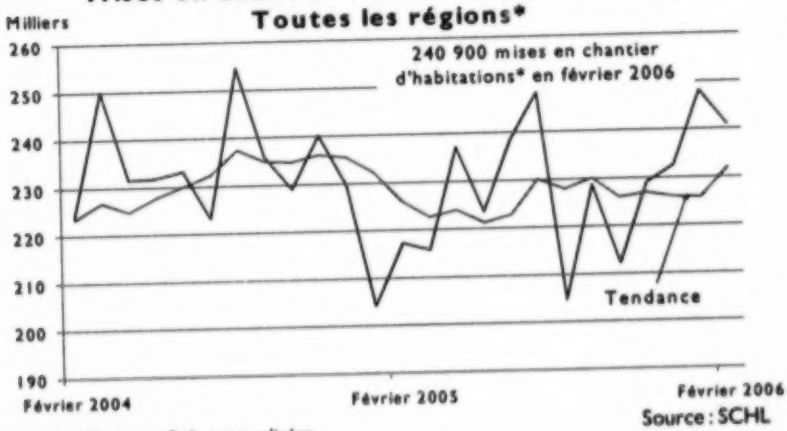
Le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations au Canada a diminué entre janvier et février, passant de 248 100 à 240 900.

En février, le niveau des mises en chantier est resté très élevé, malgré le modeste repli. On s'attend toutefois à ce que l'activité ralentisse au cours de l'année 2006. Le relèvement des charges de remboursement hypothécaire qui résultera de l'augmentation des prix des habitations et de la légère hausse des taux hypothécaires va contribuer au tassement de la demande, tant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant.

Sommaire

Aperçu du marché canadien.....1
Croissance du crédit hypothécaire à l'habitation.....4
Tableaux crédit hypothécaire.5
Les marchés les plus dynamiques au Canada en 2005.....7
Tableaux mises en chantier.....8
Statistiques TH LNH.....10

Mises en chantier d'habitations au Canada
Toutes les régions*



Source : SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées.

Les données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations publiées dans *Actualités habitation, Canada* sont des chiffres définitifs et peuvent être différentes des données provisoires diffusées dans le communiqué sur les mises en chantier.

[1] Toutes les données sur les mises en chantier (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

Baisse des mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs en milieu urbain en février

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du Canada s'est chiffré à 208 300 en février et présente ainsi un taux de décroissance de 3,3 % par rapport à janvier, l'activité ayant régressé aussi bien dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs. Il a fléchi de

Suite à la page 2

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

2,0 % du côté des collectifs et de 4,6 % dans la catégorie des maisons individuelles, pour se situer respectivement à 101 400 et à 106 900.

Les mises en chantier en milieu urbain ont augmenté dans l'Ouest canadien

Grâce à la vitalité de l'économie dans l'Ouest du Canada, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain s'est fortement accru dans les provinces des Prairies et en Colombie-Britannique. Dans la région des Prairies, il a monté de 11,5 % pour atteindre 45 400, tandis qu'en Colombie-Britannique, il a grimpé de 22,6 % pour se hisser à 39 100. Dans les autres régions du pays, il a évolué à la baisse. Les plus importants reculs ont été enregistrés dans les provinces atlantiques (16,8 %) et en Ontario (15,1 %), où le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain est descendu respectivement à 10 900 et à 73 700. Au Québec, il a diminué de 8,8 %, s'établissant à 39 200.

On évalue à 32 600 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois de février.

Le cumul annuel (chiffres réels) des mises en chantier en milieu urbain a été légèrement plus élevé qu'à la même période en 2005

En chiffres réels, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations dans les centres urbains devance de 17,7 % celui des deux premiers mois de 2005. On observe des hausses de 21,9 % dans le segment des maisons individuelles et de 14,0 % dans celui des logements collectifs.

Le cumul annuel des mises en chantier d'habitations en milieu urbain s'est accru dans les provinces de l'Atlantique (63,9 %), en Colombie-Britannique (33,5 %), dans la région des Prairies (26,7 %) et en Ontario (14,8 %), tandis qu'il a reculé au Québec (5,0 %).

Les prix des habitations neuves sont demeurés élevés en janvier

Les prix des habitations sur le marché du neuf, dont l'évolution est mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), ont monté de 6,6 % entre janvier 2005 et janvier 2006; en décembre 2005, l'augmentation en glissement annuel se chiffrait à 5,9 %. Le coût accru des matériaux, de la main-d'œuvre et des terrains compte parmi les facteurs ayant favorisé la hausse des prix des habitations.

Marché de la revente

Augmentation des ventes S.I.A.® en janvier

Le nombre réel de ventes S.I.A.® (Service inter-agences®) a progressé de 15,0 % en janvier par rapport au même mois l'an dernier et s'est hissé à 26 988.

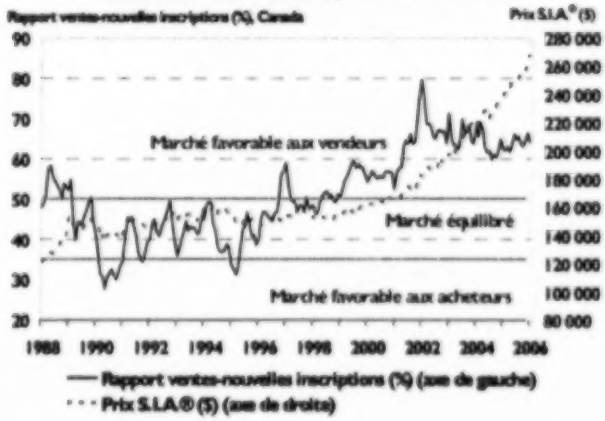
Les ventes de logements existants ont battu tous les records annuels pour la cinquième année de suite en 2005 et se sont chiffrées à 483 233, grâce à la vigueur de la demande, alimentée par les bas taux d'intérêt, la vitalité du marché de l'emploi et la croissance régulière du revenu.

Hausse des nouvelles inscriptions S.I.A.®

En janvier, le nombre réel de nouvelles inscriptions S.I.A.® a été de 12,2 % plus élevé qu'au même mois l'an dernier.

En 2005, un nombre record de 757 241 nouvelles inscriptions ont été enregistrées, soit 4,4 % de plus qu'en 2004.

La conjoncture favorable aux vendeurs continue de contribuer à la hausse des prix des habitations



Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

Suite à la page 3

La conjoncture favorable aux vendeurs dans l'ensemble du Canada continue de contribuer à la forte croissance des prix des habitations

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions[1] est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché des habitations existantes. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes S.I.A.®, qui permettent de faire une évaluation approximative de la demande.

En janvier, le rapport ventes-nouvelles inscriptions au Canada s'élevait autour de 64 %, signe que le marché demeurait favorable aux vendeurs. Le prix S.I.A.® moyen au pays était supérieur de 12,7 % à son niveau de janvier 2005.

Conjoncture économique

En février, 25 000 postes ont été créés. Ce gain s'explique par la forte croissance du nombre d'emplois à temps partiel (+56 300), l'emploi à temps plein ayant diminué (-31 600).

Le taux de chômage s'est légèrement replié en février : il a perdu 0,2 point et s'est établi à 6,4 %, son plus bas niveau en plus de 30 ans.

Par ailleurs, l'emploi s'est accru de 1,7 % par comparaison à février 2005.

Le rapport emploi-population corrigé des variations saisonnières est demeuré près de son sommet historique, ce qui signifie qu'une proportion quasi record de Canadiens sont occupés. Cela contribue au grand optimisme des consommateurs et à la vive demande de logements.

Le 7 mars, la Banque du Canada a relevé le taux cible du financement à un jour de un quart de point pour le porter à 3,75 %, après l'avoir majoré d'autant le 24 janvier, le 6 décembre, le 18 octobre et le 7 septembre. Comme l'économie tourne près des limites de sa capacité, la réduction graduelle du degré de détente monétaire contribuera à prévenir une intensification des pressions inflationnistes. Quoi qu'il en soit, l'orientation de la politique monétaire est encore expansionniste.

En février, les prix des biens et services dont tient compte l'Indice des prix à la consommation (IPC) ont avancé de 2,2 % par rapport au même mois en 2005. Cet accroissement est principalement attribuable à l'élévation des prix de l'essence et du gaz naturel, des prix d'achat et de location à bail de véhicules automobiles et des coûts de remplacement des habitations par le propriétaire. Il a toutefois été contenu par la baisse des primes d'assurance automobile, des prix du matériel informatique et des prix des vêtements pour femmes.

[1] Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 35 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé *marché acheteur*. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 % est caractéristique d'un *marché vendeur*. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est équilibré.

Collaborateurs : Ali Manouchehri Bob Dugan Bertrand Recher

Questions :

Bertrand Recher

Tél. : 613-748-2300, poste 3360

Courriel : brecher@cmhc-schl.gc.ca

Abonnements : 613-748-2006 ou

http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin

Numéro de produit : 63831-2006-03

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2006.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

CROISSANCE DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE À L'HABITATION

Par Ali Manouchehri, économiste principal, marchés financiers

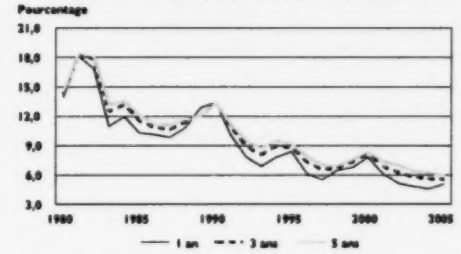
Grâce aux bas taux hypothécaires et à la vitalité du marché résidentiel, le crédit hypothécaire à l'habitation a augmenté de 10,0 % au quatrième trimestre de 2005 par rapport à la même période en 2004. Il dépasse maintenant la barre des 651 milliards de dollars.

Les taux hypothécaires, à la hausse mais encore bas, la forte croissance de l'emploi et l'augmentation du revenu ont contribué à l'important volume des mises en chantier d'habitations, des ventes de logements existants et des dépenses de rénovation. En conséquence, le crédit hypothécaire a connu une progression appréciable au dernier trimestre de 2005.

Le marché de l'existant est en pleine effervescence

Les taux hypothécaires ont légèrement monté durant le quatrième trimestre de 2005. L'accroissement a été de 0,25 à 0,75 point de pourcentage, selon la durée du prêt. Néanmoins, les taux hypothécaires sont demeurés bas en comparaison des années passées.

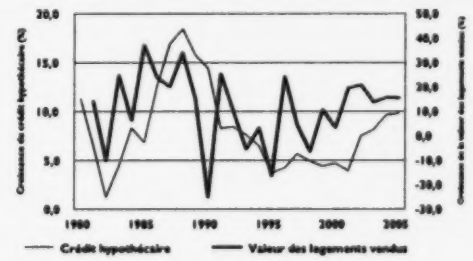
Les taux hypothécaires ont monté, mais ils demeurent bas en comparaison des années passées



Sources : Banque du Canada, Statistique Canada, SCHL

La valeur des habitations vendues par l'entremise du S.I.A.®[1] s'est accrue de 0,5 % entre le troisième et le quatrième trimestre de 2005, en raison d'une augmentation du prix moyen des logements et d'une baisse du nombre d'unités vendues. Par contre, sur l'ensemble de l'année, la valeur des habitations vendues a fait un bond de plus de 15,0 % par rapport à 2004, sous l'effet de la hausse des ventes et des prix.

Les prix et le volume des ventes d'habitations jouent un rôle déterminant dans la croissance du crédit hypothécaire



Sources : Banque du Canada, Statistique Canada

Les ventes de logements neufs ont reculé au quatrième trimestre, mais les prix ont continué de monter

Même si la construction résidentielle a ralenti au quatrième trimestre par comparaison au trimestre précédent, les prix ont continué de s'accroître. Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations s'est élevé à

[1] Service inter-agences (S.I.A.)® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

224 600 au quatrième trimestre de 2005, ce qui représente un repli de 1,2 % par rapport au troisième trimestre; au même moment, l'Indice des prix des logements neufs progressait de 1,8 %. De même, de 2004 à 2005, le nombre annuel de mises en chantier d'habitations est descendu de 3,4 %, et le nombre annuel de logements achevés, de 2,0 %, tandis que l'Indice des prix des logements neufs a augmenté de 5,0 %.

La solide performance du marché de l'habitation a entraîné une hausse du crédit hypothécaire

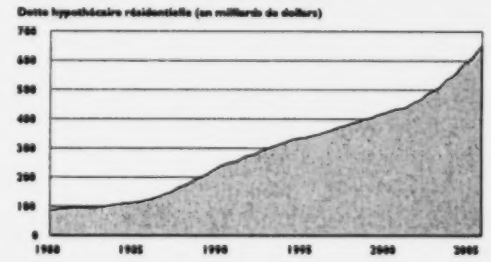
Grâce à la robustesse du marché de l'habitation, l'encours du crédit hypothécaire a monté de 2,9 % entre le troisième et le quatrième trimestre de 2005, si bien que la dette hypothécaire résidentielle était de 10,0 % plus élevée au quatrième trimestre qu'à la même période en 2004.

Même si elle s'est accrue, la dette hypothécaire ne représentait que 68,1 % de la dette des ménages au quatrième trimestre de 2005, comparativement à 73,0 % dix ans plus tôt.

La part de marché que détiennent les différents types d'institutions financières en matière de crédit hypothécaire est restée stable

Au quatrième trimestre de 2005, les banques à charte détenaient 72,3 % de l'encours du crédit hypothécaire à l'habitation. Les coopératives de crédit venaient au deuxième rang, avec 16,4 % du marché. Ces parts de marché ont peu évolué sur un an, car elles se situaient respectivement à 72,6 et 15,9 % à la même période en 2004.

La dette hypothécaire résidentielle a plus que quintuplé depuis 1980



Sources : Banque du Canada, Statistique Canada, SCHL

RÉPARTITION DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE À L HABITATION (%) *

	T4:04	T1:05	T2:05	T3:05	T4:05e
Banques	72,6	72,5	72,4	72,4	72,3
Fiducies	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5
Caisses pop. et coop. de crédit	15,9	16,0	16,1	16,2	16,4
Compagnies d'assurance-vie	3,1	3,0	2,9	2,8	2,7
Caisses de retraite	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Autres**	5,1	5,1	5,1	5,0	5,0

*** Exclut les structures d'accueil et les TH LNH**

**** Comprend les institutions de crédit ne recevant pas de dépôt**

e : Valeur estimative

Sources : Banque du Canada, Statistique Canada, SCHL

INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ DANS LE DOMAINE DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

ENCOURS DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (EN MILLIONS DE DOLLARS)*

	2003	2004	2005	T4:04	T1:05	T2:05	T3:05	T4:05e
Banques	329 679	352 527	378 166	365 828	367 406	372 115	383 522	389 619
Fiducies	5 987	6 775	7 874	7 106	7 413	7 807	8 074	8 201
Caisses pop./coop. crédit	69 143	76 624	84 543	79 878	80 995	82 868	85 899	88 410
Cies d'assurance-vie	15 781	15 421	14 935	15 462	15 297	14 946	14 751	14 746
Caisses de retraite	9 133	9 616	10 587	9 998	10 141	10 392	10 770	11 045
Autres ***	24 351	25 365	26 406	25 640	25 772	26 053	26 672	27 124
Fiducies à voc. spécif.	14 581	13 724	14 749	13 565	13 635	14 230	14 937	16 195
TH LNH **	49 850	68 471	86 979	74 884	79 777	83 841	88 265	96 032
TOTAL	518 504	568 523	624 238	592 361	600 436	612 251	632 892	651 373
Var. en % (d'une année à l'autre)	8,1	9,6	9,8	10,1	9,9	9,6	9,7	10,0

* Moyenne non corrigée pour la période
e : valeur estimative
** SCHL
*** Inclut les institutions de crédit ne recevant pas de dépôts

Sources : Banque du Canada, Statistique Canada, SCHL

TAUX HYPOTHÉCAIRES AFFICHÉS (%)*

	2003	2004	2004	4Q04	T1:05	T2:05	T3:05	T4:05
1 an	4,84	4,59	5,06	4,90	4,88	4,83	4,97	5,55
3 ans	5,82	5,65	5,59	5,75	5,68	5,52	5,40	5,75
5 ans	6,39	6,23	5,99	6,25	6,12	5,90	5,80	6,15

* Moyenne de la période

Sources : Banque du Canada, Statistique Canada, SCHL

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES LNH ET ORDINAIRES CONSENTIS*

		2003	2004	T2:04	T3:04	T4:04	T1:05	T2:05
Répartition selon la catégorie de prêteurs								
Banques	en millions de $	114 364	132 202	41 581	34 440	27 048	29 341	41 330
	nbre de logements	878 923	950 069	302 485	241 374	193 243	198 030	275 078
Fiducies	en millions de $	4 083	5 633	1 720	1 415	1 099	1 440	1 408
	nbre de logements	37 580	44 242	13 287	10 986	8 348	11 554	9 798
Cies d'assur.-vie et autres	en millions de $	19 441	23 660	7 264	5 584	4 875	6 196	8 099
	nbre de logements	192 766	223 579	70 044	51 919	44 633	53 609	67 706
TOTAL	en millions de $	137 888	161 495	50 565	41 439	33 022	36 977	50 837
	nbre de logements	1 109 269	1 217 890	385 816	304 279	246 224	263 193	352 582

*Les données sur l'approbation des prêts hypothécaires sont brutes et ne tiennent pas nécessairement compte des prêts consentis par les coopératives de crédit, les caisses populaires et d'autres institutions plus petites, ni des prêts assurés par le secteur privé dans certaines régions.

Sources: système d'approbation des prêts LNH et enquête sur les prêts hypothécaires ordinaires de la SCHL

LES MARCHÉS LES PLUS DYNAMIQUES AU CANADA EN 2005

Grâce à une excellente conjoncture économique et à un solde migratoire interprovincial positif, les marchés de l'habitation de la Colombie-Britannique et de l'Alberta ont affiché un rendement supérieur à ceux des autres provinces.

La demande d'habitations est stimulée par des facteurs économiques fondamentaux propices dans l'Ouest du pays

La croissance économique et la robustesse du marché du travail ont alimenté la demande sur les marchés de l'habitation de la Colombie-Britannique. En 2005, c'est dans cette province que la progression de l'emploi a été la plus forte (3,3 %). Les salaires et traitements y ont augmenté de 6,1 %, tandis qu'ils se sont accrus de 5,4 % dans l'ensemble du Canada. La construction non résidentielle a été vive en raison des investissements dans les infrastructures et les bâtiments commerciaux et institutionnels, notamment dans la construction d'installations en prévision des Jeux olympiques d'hiver de 2010. La demande mondiale de produits de base, comme le cuivre et le charbon, a soutenu l'expansion du secteur minier. La population de la province augmente, puisque le nombre de personnes venant s'installer en Colombie-Britannique dépasse celui des personnes quittant la province. Après trois trimestres en 2005, le solde migratoire affichait un gain d'environ 37 000 individus.

La conjoncture économique favorable et la forte migration nette ont également été les moteurs de la demande sur les marchés de l'habitation de l'Alberta en 2005. L'augmentation des prix de l'énergie s'est traduite par des investissements massifs dans ce secteur, ce qui a accéléré la croissance économique de la province. Le faible taux de chômage et les bonnes possibilités économiques ont attiré un important volume de migrants interprovinciaux vers l'Alberta. Durant les trois premiers trimestres de 2005, la population albertaine s'est accrue de près de 25 000 personnes grâce à la migration interprovinciale. L'emploi a progressé de 1,5 % dans la province en 2005, les gains à ce chapitre ayant été quelque peu limités par la pénurie de main-d'œuvre qualifiée.

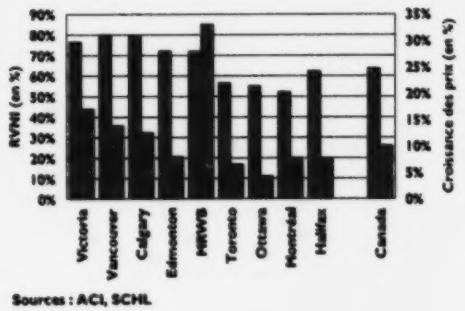
Les autres régions du Canada (c'est-à-dire ailleurs qu'en Colombie-Britannique et en Alberta) ont affiché un taux de croissance de l'emploi d'un peu plus de 1 % en 2005 et ont perdu environ 30 000 habitants au profit des deux provinces les plus à l'ouest du pays. Leurs marchés de l'habitation ont donc souffert de l'émigration et de la relative lenteur de la création d'emplois.

La vitalité des marchés fait augmenter les prix

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est un indicateur du degré d'équilibre entre l'offre et la demande sur le marché des logements existants. Sur un marché où les ventes sont nombreuses par rapport aux nouvelles inscriptions, les acheteurs potentiels ont moins de choix et, de façon générale, moins de pouvoir de négociation. Dans l'ensemble du Canada, un rapport supérieur à 50% est associé à une montée rapide des prix, autrement dit à un marché « vendeur ». Ce seuil varie toutefois selon les marchés.

La plupart des marchés de la revente au pays étaient nettement favorables aux vendeurs en 2005. Le prix S.I.A.® moyen s'est donc accru de 10,2 % durant l'année. Les taux de croissance les plus élevés ont été enregistrés dans l'Ouest, la Colombie-Britannique et les trois provinces des Prairies ayant affiché des augmentations supérieures à la moyenne nationale. Parmi les marchés les plus importants du Canada, Victoria, Vancouver et Calgary viennent en tête, avec des hausses respectives de 17,1 %, 13,9 % et 12,6 %. La municipalité régionale de Wood Buffalo (MRWB) mérite une mention spéciale, les milliards de dollars investis dans les sables bitumineux de l'Alberta ayant créé une surchauffe sur le marché immobilier de la région. Au centre et dans l'Est du pays, les prix sur les marchés de l'existant ont progressé plus lentement qu'ailleurs en 2005; ils sont montés de 6,6 % à Toronto, de 4,3 % à Ottawa, de 7,8 % à Montréal et de 7,6 % à Halifax.

Les marchés les plus dynamiques sont dans l'Ouest



Sources : ACI, SCHL

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2005	T2:05	T3:05	T4:05	M12:05	M01:06	M02:06
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	**225,5**	**233,0**	**227,4**	**224,6**	**232,6**	**248,1**	**240,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	-3,4	9,8	-2,4	-1,2	1,5	6,7	-2,9
Canada, toutes catégories, régions rurales	**32,0**	**33,9**	**30,1**	**33,7**	**33,7**	**32,6**	**32,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	10,2	21,9	-11,2	12,0	0,0	-3,3	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**193,5**	**199,1**	**197,3**	**190,9**	**198,9**	**215,5**	**208,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	-5,3	7,9	-0,9	-3,2	1,8	8,3	-3,3
Canada, log. individuels, régions urbaines	**94,0**	**97,0**	**91,4**	**94,5**	**97,8**	**112,0**	**106,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	-9,5	4,3	-5,8	3,4	3,5	14,5	-4,6
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**99,5**	**102,1**	**105,9**	**96,4**	**101,1**	**103,5**	**101,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	-1,0	11,6	3,7	-9,0	0,2	2,4	-2,0
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**2,5**	**2,3**	**2,6**	**2,4**	**2,7**	**2,6**	**3,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	-13,0	-23,3	13,0	-7,7	22,7	-3,7	30,8
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0,9**	**0,6**	**0,8**	**0,8**	**1,0**	**2,3**	**1,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	-6,2	-57,1	33,3	0,0	25,0	130,0	-17,4
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**4,8**	**5,3**	**4,6**	**4,9**	**4,1**	**7,0**	**5,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	1,2	32,5	-13,2	6,5	-25,5	70,7	-15,7
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**4,0**	**4,1**	**3,9**	**4,2**	**3,5**	**5,2**	**3,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	0,3	20,6	-4,9	7,7	0,0	48,6	-28,8
Québec, toutes catégories et régions	**50,9**	**51,4**	**50,0**	**49,5**	**49,6**	**51,7**	**47,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	-12,9	-2,7	-2,7	-1,0	-0,4	4,2	-7,4
Ontario, toutes catégories et régions	**78,8**	**86,9**	**78,5**	**74,7**	**83,7**	**92,4**	**79,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	-7,4	19,4	-9,7	-4,8	4,1	10,4	-14,2
Manitoba, toutes catégories et régions	**4,7**	**4,4**	**5,5**	**4,7**	**4,0**	**4,8**	**4,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,6	4,8	25,0	-14,5	-20,0	20,0	-4,2
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**3,4**	**3,4**	**3,8**	**3,6**	**3,2**	**4,5**	**2,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	-9,1	36,0	11,8	-5,3	-22,0	40,6	-35,6
Alberta, toutes catégories et régions	**40,8**	**42,1**	**40,4**	**43,0**	**42,8**	**41,8**	**48,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	12,6	14,7	-4,0	6,4	-2,3	-2,3	15,6
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**34,7**	**32,5**	**37,3**	**36,8**	**38,0**	**35,7**	**42,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	5,3	3,2	14,8	-1,3	11,8	-6,1	20,2

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Mises en chantier par région urbaine (en DDA)*

	2005	T2:05	T3:05	T4:05	M12:05	M01:06	M02:06
Canada	193,5	199,1	197,3	190,9	198,9	215,5	208,3
Terre-Neuve	1,8	1,6	1,9	1,7	2,0	1,9	2,7
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,4	0,5	0,5	0,7	1,9	1,5
Nouvelle-Écosse	3,3	3,8	3,3	3,2	2,4	5,4	4,3
Nouveau-Brunswick	2,7	2,8	2,7	2,9	2,2	3,9	2,4
Québec	41,3	40,0	43,0	40,4	40,5	43,0	39,2
Ontario	73,2	79,4	72,8	70,0	79,0	86,8	73,7
Manitoba	2,9	2,7	3,4	2,8	2,1	2,7	2,5
Saskatchewan	2,5	2,8	2,6	2,4	2,0	3,7	2,1
Alberta	34,3	35,9	34,3	34,5	34,3	34,3	40,8
Colombie-Britannique	31,1	29,7	32,8	32,5	33,7	31,9	39,1

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2005	T2:05	T3:05	T4:05	M12:05	M01:06	M02:06
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	5,3	5,5	5,0	5,1	5,1	5,0	4,9
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	1,2	4,1	-0,7	-9,9	-12,6	-11,2	-13,7
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	9,0	9,3	9,3	8,5	8,6	8,0	8,3
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	33,6	54,0	38,4	3,3	-0,1	-6,1	-3,5
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	129,4	128,4	130,1	132,4	133,2	134,4	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5,0	4,7	4,7	5,6	5,9	6,6	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	483,2	488,6	500,4	488,9	483,2	496,2	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	4,9	3,3	9,9	7,9	6,3	11,6	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de $CAN)**	249,3	247,2	251,4	258,5	260,4	267,8	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	10,2	9,5	11,4	10,3	9,5	12,7	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	5,06	4,83	4,97	5,55	5,80	5,80	5,85
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	5,99	5,90	5,80	6,15	6,30	6,30	6,45

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
n.d. : données non disponibles
* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)
** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.

Statistiques TH LNH

TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

(Moyenne de la période sauf indication contraire)

		2004	2005	T4:04	T1:05	T2:05	T3:05	T4:05
TITRES HYPOTHECAIRES EN CIRCULATION (à la fin de période)								
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	1 669	1 456	1 669	1 665	1 580	1 500	1 456
individuels (avec PPI *)	nbre titres	151	148	151	151	151	146	148
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	18	10	18	16	14	12	10
individuels (sans PPI)	nbre titres	37	30	37	33	32	31	30
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	16 500	16 422	16 500	16 788	16 289	15 953	16 422
individuels (sans PPI, avec rémunération)	nbre titres	346	409	346	371	375	384	409
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	45 106	58 517	45 106	48 486	50 454	53 830	58 517
individuels (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)	nbre titres	613	980	613	736	830	911	980
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	2 233	2 062	2 233	2 209	2 169	2 124	2 062
collectifs	nbre titres	147	137	147	144	143	142	137
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	4 373	4 033	4 373	4 173	4 129	4 057	4 033
sociaux	nbre titres	85	81	85	82	81	81	81
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	2 578	2 737	2 578	2 580	2 644	2 689	2 737
mixtes	nbre titres	172	198	172	176	181	190	198
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables	millions $	6 135	13 555	6 135	6 871	8 894	12 163	13 555
	nbre titres	51	158	51	60	85	133	158
Blocs de prêts hypothécaires à taux ajustables	millions $	0	211	0	0	202	252	211
	nbre titres	0	17	0	0	13	17	17
Blocs de prêts dont le coupon est fondé sur le	millions $	0	1 245	0	0	0	1 068	1 245
taux hypothécaire moyen pondéré	nbre titres	0	23	0	0	0	13	23
TOTAL	millions $	78 612	100 250	78 612	82 788	86 375	93 648	100 250
	nbre titres	1 602	2 181	1 602	1 753	1 891	2 048	2 181
EMISSIONS (total de la période)								
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	910	193	104	56	30	48	59
individuels (avec PPI)	nbre titres	49	12	6	4	2	2	4
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	0	0	0	0	0	0	0
individuels (sans PPI)	nbre titres	0	0	0	0	0	0	0
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	6 705	5 272	1 703	1 224	1 009	1 181	1 859
individuels (sans PPI, avec rémunération)	nbre titres	106	109	28	30	19	22	38
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	23 722	27 531	6 558	5 621	5 448	7 613	8 849
individuels (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)	nbre titres	346	399	105	125	99	97	78
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	181	0	35	0	0	0	0
collectifs	nbre titres	10	0	2	0	0	0	0
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	244	282	44	52	141	88	0
sociaux	nbre titres	8	9	1	3	3	3	0
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	529	442	110	52	94	116	180
mixtes	nbre titres	31	34	8	5	6	11	12
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables	millions $	5 422	10 634	882	1 030	2 569	4 122	2 913
	nbre titres	44	107	9	9	25	48	25
Blocs de prêts hypothécaires à taux ajustables	millions $	0	266	0	0	207	60	0
	nbre titres	0	17	0	0	13	4	0
Blocs de prêts dont le coupon est fondé sur le	millions $	0	1 382	0	0	0	1 079	303
taux hypothécaire moyen pondéré	nbre titres	0	23	0	0	0	13	10
TOTAL	millions $	37 713	46 002	9 436	8 035	9 497	14 306	14 164
	nbre titres	594	710	159	176	167	200	167
RENDEMENT DES TITRES HYPOTHECAIRES VENANT A ECHEANCE DANS 5 ANS, EN %								
Titres, prêts remboursables par anticipation		4,26	4,01	4,31	4,10	3,82	3,83	4,28
Titres, prts non remboursables par anticipation		4,09	3,82	4,12	3,91	3,63	3,65	4,10
Taux hypothécaires		6,23	5,99	6,25	6,12	5,90	5,80	6,15
Obligations du Gouvernement du Canada		3,82	3,59	3,84	3,66	3,39	3,43	3,87
ECART ENTRE LE RENDEMENT DES TITRES ET LES OBLIGATIONS DU GOUVERNEMENT DU CANADA, 5 ans, EN %								
Titres, prêts remboursables par anticipation (avec PPI)		0,44	0,42	0,47	0,44	0,43	0,40	0,41
Titres, prêts non remboursables par anticipation		0,28	0,23	0,27	0,25	0,24	0,22	0,23
Taux hypothécaires		2,42	2,40	2,41	2,46	2,51	2,37	2,28

* PPI : paiement de la pénalité d'intérêt

Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS D OCTOBRE À DÉCEMBRE 2005

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	MOYENNE PONDÉRÉE PÉR. D AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission : octobre 2005						
Bloc de créances de logements du marché (mixtes), assurés aux termes de la LNH						
965-02745	Peoples Trust Company	24 446 405,00	4,50	2025-10-01	5,62	25,00
965-02760	Equitable Trust Company (The)	5 919 941,67	4,00	2015-10-01	4,65	25,00
965-02778	Equitable Trust Company (The)	6 260 170,34	3,75	2010-10-01	4,59	19,14
965-02786	Peoples Trust Company	21 826 646,72	3,88	2015-10-01	4,68	24,66
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 3 ans), assurés aux termes de la LNH						
970-06720	National Bank of Canada	23 695 890,86	3,50	2008-03-01	4,44	21,01
970-06746	National Bank of Canada	14 749 758,32	3,50	2008-03-01	4,48	10,90
970-06753	National Bank of Canada	49 298 478,39	3,25	2008-09-01	4,66	22,05
970-06761	National Bank of Canada	10 140 708,39	3,25	2008-09-01	4,68	11,05
970-06779	National Bank of Canada	36 780 144,03	3,25	2008-05-01	4,76	21,51
970-06787	National Bank of Canada	13 545 832,19	3,25	2008-05-01	4,84	10,56
970-06795	National Bank of Canada	19 895 252,36	3,00	2008-01-01	4,68	20,25
970-06803	National Bank of Canada	12 857 862,63	3,50	2008-01-01	4,96	10,41
970-06811	National Bank of Canada	17 664 634,80	3,50	2009-09-01	4,92	21,23
970-06829	National Bank of Canada	15 438 739,63	3,50	2009-04-01	5,06	20,59
970-06837	National Bank of Canada	20 661 262,66	3,50	2008-11-01	5,02	20,36
970-06845	National Bank of Canada	11 380 466,87	3,50	2008-02-01	5,09	19,90
970-06852	National Bank of Canada	54 642 890,19	3,50	2009-10-01	5,17	20,87
970-06860	National Bank of Canada	88 053 041,58	3,50	2009-05-01	5,14	20,82
970-06878	National Bank of Canada	17 655 938,25	3,50	2008-12-01	4,83	19,70
970-06886	National Bank of Canada	24 106 010,73	3,50	2008-12-01	4,83	10,65
970-06894	Bank of Nova Scotia	163 300 518,50	3,75	2010-09-01	4,86	22,29
970-06902	Bank of Nova Scotia	177 240 115,83	3,75	2010-09-01	4,74	22,27
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 5 ans), assurés aux termes de la LNH						
975-09459	Royal Bank of Canada	31 897 386,42	2,90	2006-06-01	4,16	21,99
975-09467	Royal Bank of Canada	99 403 830,91	3,52	2008-12-01	4,87	21,47
975-09475	Toronto-Dominion Bank	73 084 066,49	3,00	2006-06-01	3,95	22,27
975-09483	Toronto-Dominion Bank	149 858 049,96	3,50	2010-09-01	4,74	22,62
975-09491	Toronto-Dominion Bank	23 058 944,76	3,35	2008-03-01	4,54	22,38
975-09509	Toronto-Dominion Bank	44 186 708,13	3,25	2007-11-01	4,43	21,91
975-09517	Toronto-Dominion Bank	27 041 174,35	3,25	2007-09-01	4,26	9,66
975-09525	Toronto-Dominion Bank	37 873 528,29	3,50	2010-03-01	4,92	21,97
975-09533	Toronto-Dominion Bank	44 044 640,42	3,30	2007-06-01	4,55	21,15
975-09541	Toronto-Dominion Bank	113 772 658,21	3,50	2008-12-01	4,62	22,21
975-09558	Toronto-Dominion Bank	20 562 884,26	3,10	2006-09-01	3,97	22,05
975-09566	Toronto-Dominion Bank	23 950 722,59	3,65	2008-03-01	5,06	20,24
975-09574	Toronto-Dominion Bank	47 033 997,62	3,30	2007-11-01	4,72	21,19
975-09582	Toronto-Dominion Bank	63 771 309,03	3,00	2006-09-01	3,96	9,17
975-09590	Toronto-Dominion Bank	64 206 601,74	3,00	2006-09-01	4,00	21,57
975-09608	Toronto-Dominion Bank	50 809 888,98	3,50	2009-09-01	4,48	23,24
975-09616	Maple Bank GmbH	32 509 487,64	3,60	2008-10-01	4,33	22,54
975-09624	Home Trust Company	66 146 281,46	3,25	2008-10-01	6,01	24,11
975-09632	Home Trust Company	43 467 097,17	3,50	2010-10-01	5,86	24,27
975-09640	ING Bank of Canada	168 992 001,22	3,75	2010-10-01	4,60	22,81

*PPI : Paiement de pénalité d'intérêt
Source : SCHL

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS D'OCTOBRE À DÉCEMBRE 2005

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	MOYENNE PONDÉRÉE PÉR. D'AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission : octobre 2005						
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables (PHTV), assurés aux termes de la LNH						
985-01380	Cdn.Imperial Bank of Commerce	68 706 608,74	3,08	2009-03-01	4,05	19,87
985-01398	Cdn.Imperial Bank of Commerce	23 339 173,26	3,08	2009-03-01	4,15	11,32
985-01406	Cdn.Imperial Bank of Commerce	165 776 631,31	3,08	2009-08-01	4,03	21,78
985-01414	Cdn.Imperial Bank of Commerce	45 826 435,66	3,08	2009-08-01	4,16	11,67
985-01422	Cdn.Imperial Bank of Commerce	16 229 559,06	3,08	2009-08-01	4,05	22,25
985-01430	Cdn.Imperial Bank of Commerce	299 936 511,48	3,08	2010-02-01	4,05	21,61
985-01448	Cdn.Imperial Bank of Commerce	68 490 986,04	3,08	2010-02-01	4,18	11,41
985-01463	Royal Bank of Canada	56 053 674,68	2,88	2007-03-01	3,87	21,21
Mois d'émission : novembre 2005						
Bloc de créances de logements du marché (logements individuels), assurés aux termes de la LNH						
964-14958	Vancouver City Savings CU	22 060 489,03	3,80	2010-11-01	4,43	22,83
964-14966	Vancouver City Savings CU	12 421 298,60	3,80	2010-10-01	4,41	23,15
Bloc de créances de logements du marché (rabais), assurés aux termes de la LNH						
965-02752	Toronto-Dominion Bank	11 337 023,00	4,25	2025-11-01	4,75	35,00
965-02794	Equitable Trust Company (The)	17 403 084,37	4,45	2015-11-01	4,99	25,88
965-02802	Equitable Trust Company (The)	25 001 872,47	3,65	2010-11-01	4,34	23,50
965-02810	Peoples Trust Company	14 393 507,27	3,38	2010-11-01	4,04	18,27
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 3 ans), assurés aux termes de la LNH						
970-06910	HSBC Bank Canada	4 798 469,94	3,50	2008-11-01	4,19	22,39
970-06928	Bank of Nova Scotia	150 448 108,04	4,00	2010-10-01	4,91	21,86
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 5 ans), assurés aux termes de la LNH						
975-09160	HSBC Bank Canada	2 568 959,73	3,50	2009-10-01	4,25	23,32
975-09657	Cdn.Imperial Bank of Commerce	17 585 848,49	3,55	2007-11-01	5,12	21,77
975-09665	Cdn.Imperial Bank of Commerce	74 888 116,08	3,51	2008-11-01	4,64	22,66
975-09673	Cdn.Imperial Bank of Commerce	10 966 703,71	3,60	2008-11-01	4,61	21,56
975-09681	Cdn.Imperial Bank of Commerce	11 725 363,84	3,85	2009-06-01	4,92	21,89
975-09699	Cdn.Imperial Bank of Commerce	13 214 111,22	3,90	2009-11-01	5,64	21,39
975-09707	Cdn.Imperial Bank of Commerce	27 281 574,51	3,89	2009-11-01	5,76	10,98
975-09715	Cdn.Imperial Bank of Commerce	14 304 200,81	3,89	2009-11-01	5,35	22,35
975-09723	Cdn.Imperial Bank of Commerce	17 456 682,84	3,00	2006-11-01	4,67	22,70
975-09731	Cdn.Imperial Bank of Commerce	9 878 055,01	3,50	2007-08-01	4,74	21,90
975-09749	Royal Bank of Canada	328 922 152,85	3,50	2008-12-01	4,85	21,56
975-09756	HSBC Bank Canada	13 481 440,03	3,50	2008-11-01	4,15	22,76
975-09764	Toronto-Dominion Bank	516 118 122,07	3,75	2010-09-01	4,79	22,59
975-09772	Toronto-Dominion Bank	201 770 261,20	3,80	2010-03-01	4,95	22,15
975-09780	Toronto-Dominion Bank	99 808 944,88	4,10	2009-09-01	5,24	21,53
975-09798	Toronto-Dominion Bank	410 777 923,03	3,50	2010-09-01	4,62	22,68
975-09806	Toronto-Dominion Bank	94 253 273,08	3,25	2008-09-01	4,58	22,22
975-09814	Cdn.Imperial Bank of Commerce	26 649 968,43	3,55	2008-11-01	4,52	21,91

*PPI : Paiement de pénalité d'intérêt
Source : SCHL

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS D OCTOBRE À DÉCEMBRE 2005

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	MOYENNE PONDÉRÉE PÉR. D AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission : novembre 2005						
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables (PHTV), assurés aux termes de la LNH						
985-01471	Cdn.Imperial Bank of Commerce	15 652 376,86	3,26	2009-11-01	4,32	20,04
985-01489	Cdn.Imperial Bank of Commerce	51 584 408,77	3,26	2010-05-01	4,29	21,88
985-01497	Cdn.Imperial Bank of Commerce	13 414 551,01	3,26	2010-05-01	4,48	10,85
985-01505	Royal Bank of Canada	47 196 379,19	3,06	2006-10-01	4,16	22,43
985-01513	Royal Bank of Canada	58 973 716,39	3,06	2007-04-01	4,12	21,11
Mois d'émission : décembre 2005						
Bloc de créances de logements du marché (logements individuels), assurés aux termes de la LNH						
964-14974	Vancouver City Savings CU	11 750 407,08	3,50	2008-11-01	4,26	23,96
964-14982	Vancouver City Savings CU	12 951 432,80	3,50	2008-11-01	4,14	23,95
NHA-Insured Market Residential Pools (Mixed)						
965-02828	Equitable Trust Company (The)	15 215 208,68	4,05	2015-12-01	4,84	18,86
965-02836	Equitable Trust Company (The)	10 016 232,54	3,70	2010-12-01	4,55	24,22
965-02844	Peoples Trust Company	20 947 035,30	3,60	2010-12-01	4,54	22,35
965-02851	Peoples Trust Company	7 499 836,77	4,70	2025-12-01	5,45	25,00
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 3 ans), assurés aux termes de la LNH						
970-06936	Bank of Nova Scotia	31 221 164,49	4,00	2010-11-01	5,64	21,88
970-06944	Bank of Nova Scotia	74 806 871,48	4,00	2010-11-01	4,62	21,99
970-06951	Bank of Nova Scotia	108 659 490,40	4,00	2010-11-01	4,62	22,08
970-06969	Bank of Nova Scotia	74 313 744,17	4,00	2010-11-01	5,72	22,13
970-06977	National Bank of Canada	34 099 634,25	3,55	2010-04-01	4,73	11,14
970-06985	National Bank of Canada	35 140 888,48	3,80	2009-10-01	5,06	10,90
970-06993	National Bank of Canada	48 905 134,06	4,00	2009-10-01	5,54	20,56
970-07009	National Bank of Canada	83 753 062,20	3,80	2010-04-01	4,73	21,30
970-07017	National Bank of Canada	63 424 631,97	4,35	2010-10-01	5,51	21,94
970-07025	National Bank of Canada	22 967 272,34	3,40	2009-05-01	4,67	11,05
970-07033	National Bank of Canada	34 589 550,84	3,60	2010-10-01	4,82	11,21
970-07041	National Bank of Canada	62 453 229,31	3,00	2010-10-01	4,67	23,41
970-07058	National Bank of Canada	107 907 830,15	3,50	2009-05-01	4,92	20,17
970-07066	National Bank of Canada	13 974 936,88	4,00	2009-05-01	5,52	10,78
970-07074	National Bank of Canada	82 575 773,91	2,80	2009-10-01	4,66	20,52
970-07082	La Capitale Civil Service Ins	47 600 743,61	3,86	2010-12-01	4,70	23,21
970-07090	HSBC Bank Canada	3 601 852,16	3,55	2008-12-01	4,28	22,62
970-07108	La Capitale Civil Service Ins	2 779 830,70	3,89	2010-12-01	4,71	13,27
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 5 ans), assurés aux termes de la LNH						
975-09822	Laurentian Bank of Canada	51 289 477,58	4,15	2010-12-01	5,39	22,58
975-09830	Royal Bank of Canada	95 210 231,87	3,80	2008-03-01	4,67	20,78
975-09848	Royal Bank of Canada	387 620 452,85	4,14	2010-11-01	4,81	22,12
975-09855	National Bank of Canada	33 743 767,90	3,90	2009-04-01	4,99	20,45
975-09863	National Bank of Canada	53 532 712,44	3,00	2010-10-01	4,62	21,93
975-09871	National Bank of Canada	22 452 455,78	4,35	2010-10-01	5,65	21,86

*PPI : Paiement de pénalité d'intérêt
Source : SCHL

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS D OCTOBRE À DÉCEMBRE 2005

NO DU BLOC ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	PÉR. D AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission : décembre 2005					
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 5 ans), assurés aux termes de la LNH					
97509889 HSBC Bank Canada	3 869 683,84	3,55	2008-12-01	4,25	23,36
97509897 Cdn.Imperial Bank of Commerce	11 514 288,85	4,00	2008-08-01	5,80	22,10
97509905 Cdn.Imperial Bank of Commerce	20 446 605,25	3,80	2008-12-01	4,75	22,40
97509913 Cdn.Imperial Bank of Commerce	57 547 896,67	3,95	2009-07-01	5,24	20,95
97509921 Cdn.Imperial Bank of Commerce	19 036 406,97	3,80	2009-06-01	5,28	11,00
97509939 Cdn.Imperial Bank of Commerce	9 093 266,12	3,80	2009-07-01	4,82	21,13
97509947 Cdn.Imperial Bank of Commerce	36 498 636,94	3,95	2009-12-01	5,41	21,97
97509954 Cdn.Imperial Bank of Commerce	10 374 537,85	4,06	2009-12-01	5,68	11,24
97509962 Cdn.Imperial Bank of Commerce	10 388 863,66	4,06	2009-12-01	5,46	22,34
97509970 Cdn.Imperial Bank of Commerce	29 696 120,55	4,00	2010-06-01	5,06	22,19
97509988 Cdn.Imperial Bank of Commerce	10 864 791,03	4,08	2010-06-01	6,16	22,31
97509996 Cdn.Imperial Bank of Commerce	458 736 409,36	4,00	2010-12-01	4,90	22,62
97510002 Cdn.Imperial Bank of Commerce	57 967 268,37	4,00	2010-12-01	4,92	11,58
97510010 Cdn.Imperial Bank of Commerce	43 524 262,34	4,00	2010-12-01	4,84	22,41
97510028 Cdn.Imperial Bank of Commerce	369 118 571,21	4,00	2010-12-01	4,70	22,33
97510036 Cdn.Imperial Bank of Commerce	27 868 668,51	4,00	2010-12-01	4,72	11,69
97510044 Cdn.Imperial Bank of Commerce	91 551 776,38	4,00	2010-12-01	4,67	22,44
97510051 Royal Bank of Canada	460 449 841,42	3,70	2010-11-01	4,40	22,61
97510069 Maple Bank GmbH	353 344 395,44	3,89	2010-12-01	4,56	22,50
97510077 Maple Bank GmbH	77 948 760,48	3,89	2010-12-01	4,57	21,57
97510085 Royal Bank of Canada	1 280 101 977,39	3,70	2010-11-01	4,41	22,71
97510093 Toronto-Dominion Bank	30 397 817,82	2,90	2006-06-01	3,94	9,25
97510101 Toronto-Dominion Bank	27 069 700,04	3,00	2007-09-01	4,16	22,75
97510119 Toronto-Dominion Bank	1 029 287 048,25	3,75	2010-11-01	4,71	22,85
97510127 Toronto-Dominion Bank	22 068 434,38	3,15	2007-09-01	4,25	22,39
97510135 Toronto-Dominion Bank	21 301 831,17	3,15	2007-09-01	4,26	21,74
97510143 Toronto-Dominion Bank	42 997 609,20	3,75	2008-02-01	4,99	21,26
97510150 Toronto-Dominion Bank	32 645 954,12	3,75	2008-02-01	5,01	21,32
97510168 Toronto-Dominion Bank	79 028 507,53	2,75	2010-02-01	4,45	22,76
97510176 Bank of Montreal	99 406 871,03	3,75	2010-09-01	4,54	22,94
97510184 Bank of Montreal	142 674 995,25	3,75	2010-09-01	4,55	22,41
97510192 Merrill Lynch Canada Inc.	32 902 826,06	4,00	2010-12-01	4,53	24,17
97510200 Merrill Lynch Canada Inc.	57 989 397,87	4,00	2010-12-01	4,54	24,11
97510218 Home Trust Company	30 242 330,52	3,25	2008-12-01	6,38	24,32

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS D OCTOBRE À DÉCEMBRE 2005

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	PÉR. D AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission : décembre 2005						
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables (PHTV), assurés aux termes de la LNH						
985-01521	Royal Bank of Canada	54 473 067,04	3,25	2006-08-01	4,18	22,10
985-01539	Royal Bank of Canada	138 078 404,02	3,25	2007-06-01	4,12	21,40
985-01547	Cdn.Imperial Bank of Commerce	650 021 830,92	3,13	2010-12-01	3,83	21,53
985-01554	Cdn.Imperial Bank of Commerce	84 559 012,17	3,13	2010-12-01	3,82	11,59
985-01562	Cdn.Imperial Bank of Commerce	353 914 359,60	3,39	2010-12-01	4,29	22,27
985-01570	Cdn.Imperial Bank of Commerce	44 756 590,36	3,39	2010-12-01	4,45	10,93
985-01588	Cdn.Imperial Bank of Commerce	46 709 878,32	3,13	2010-12-01	3,82	21,30
985-01596	Cdn.Imperial Bank of Commerce	35 347 724,75	3,39	2010-12-01	4,24	22,10
985-01604	Toronto-Dominion Bank	277 430 998,50	3,25	2010-11-01	4,09	25,41
985-01620	Bank of Montreal	141 190 394,38	3,33	2010-12-01	4,38	22,30
985-01646	Bank of Montreal	117 086 154,01	3,33	2010-12-01	4,38	22,87
Bloc de prêts dont le coupon est fondé sur le taux hypothécaire moyen pondéré						
987-00149	Caisse Centrale Desj.du Québec	6 353 994,22	2,64	2010-06-01	3,44	11,42
987-00156	Caisse Centrale Desj.du Québec	41 447 650,86	2,35	2010-06-01	3,15	22,32
987-00164	Caisse Centrale Desj.du Québec	11 452 705,04	2,97	2010-06-01	3,77	22,12
987-00172	Caisse Centrale Desj.du Québec	2 372 476,28	2,79	2010-11-01	3,59	11,51
987-00180	Caisse Centrale Desj.du Québec	41 391 497,60	2,28	2010-11-01	3,08	22,62
987-00198	Caisse Centrale Desj.du Québec	4 541 648,73	3,63	2010-11-01	4,43	21,99
987-00206	Merrill Lynch Canada Inc.	19 258 798,91	3,13	2010-12-01	3,95	22,60
987-00214	Merrill Lynch Canada Inc.	52 689 428,63	3,13	2010-12-01	3,95	24,08
987-00222	Merrill Lynch Canada Inc.	26 809 539,44	3,13	2010-12-01	3,95	22,30
987-00230	Merrill Lynch Canada Inc.	96 662 345,89	3,13	2010-12-01	3,95	24,19

Description des blocs de TH LNH

964 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis à des propriétaires-occupants; tout paiement de pénalité d'intérêts (PPI) découlant d'un remboursement anticipé est transmis à l'investisseur.

967 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis à des propriétaires-occupants; tout paiement de pénalité d'intérêts (PPI) découlant d'un remboursement anticipé est conservé par l'émetteur.

970 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis à des propriétaires-occupants. L'investisseur reçoit une indemnitépour tout paiement par anticipation qui n'est pas conforme aux principales modalités de remboursement.

975 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis à des propriétaires-occupants. L'investisseur reçoit une indemnité pour tout paiement par anticipation qui n'est pas conforme aux principales modalités de remboursement anticipé (durée de cinq ans).

966 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis pour des collectifs d'habitation locatifs; ni les blocs, ni les prêts ne sont assortis de dispositions de remboursement anticipé.

990 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis pour des logements sociaux; ni les blocs, ni les prêts ne sont assortis de dispositions de remboursement anticipé.

965 – Blocs mixtes pouvant comprendre des prêts hypothécaires appartenant à toutes les catégories ci-dessus.

985 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis à des propriétaires-occupants et assortis de paiements mensuels égaux ainsi que d'un taux d'intérêt variable.

APRIL

AVRIL

Micromedia
ProQuest

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel: (416) 362-5211
Toll free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161

ACTUALITÉS HABITATION

Canada

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

AVRIL 2006

Aperçu du marché canadien

Marché du neuf

Le niveau des mises en chantier demeure élevé en mars

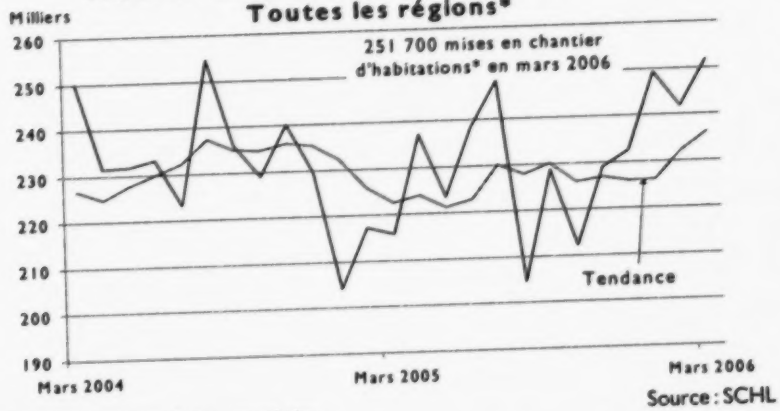
Le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations au Canada a augmenté entre février et mars, passant de 241 900 à 251 700.

En mars, le nombre d'appartements dont on a entamé la construction a bondi dans certains centres. Les mises en chantier de logements collectifs se sont accrues, mais celles de maisons individuelles se sont repliées pour le deuxième mois de suite, signe que le rythme de la construction résidentielle commencera à ralentir.

Les mises en chantier de logements collectifs ont connu une hausse, et celles de maisons individuelles, une baisse

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du Canada a progressé de 4,7 % par rapport à février, pour s'établir à 219 700. Il a toutefois évolué en sens opposés dans le segment des logements collectifs et celui des maisons individuelles : il a augmenté de 18,6 % dans le premier cas mais diminué de 8,9 % dans le second, pour se situer respectivement à 123 000 et à 96 700.

Mises en chantier d'habitations au Canada
Toutes les régions*



Source : SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées.

Les données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations publiées dans *Actualités habitation, Canada* sont des chiffres définitifs et peuvent être différentes des données provisoires diffusées dans le communiqué sur les mises en chantier.

[1] Toutes les données sur les mises en chantier (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

Sommaire

Aperçu du marché canadien ——— 1

Combien d'heures de travail pour se loger? ——— 4

Tableaux statistiques

Mises en chantier ——— 11

Suite à la page 2

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

Les mises en chantier en milieu urbain ont augmenté au Québec et dans les provinces des Prairies

Grâce à la forte accélération de la production de logements collectifs à Montréal, le Québec arrive au premier rang en ce qui a trait à l'accroissement du rythme de la construction résidentielle. Dans cette province, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations en milieu urbain a grimpé de 21,2 % et s'est établi à 48 100. Dans la région des Prairies, il a affiché un taux d'augmentation à deux chiffres pour le deuxième mois de suite (13,4 %), chaque province ayant connu une croissance considérable. Il a toutefois reculé de 13,1 % dans la région de l'Atlantique et de 5,0 % en Ontario, tandis qu'il est resté pratiquement inchangé en Colombie-Britannique (augmentation de 0,3 %).

On évalue à 32 000 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois de mars.

Le cumul annuel (chiffres réels) des mises en chantier en milieu urbain est plus élevé qu'à la même période en 2005

En chiffres réels, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations dans les centres urbains devance de 19,1 % celui des trois premiers mois de 2005. Il s'est accru de 16,7 % dans le segment des maisons individuelles et de 21,2 % dans celui des logements collectifs.

Les prix des habitations neuves sont demeurés élevés en février

Les prix des habitations sur le marché du neuf, dont l'évolution est mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), ont monté de 7,0 % entre février 2005 et février 2006; en janvier 2006, l'augmentation en glissement annuel se chiffrait à 6,6 %. Le coût accru des matériaux, de la main-d'œuvre et des terrains a contribué au renchérissement des habitations.

Marché de la revente

Légère hausse des ventes S.I.A.®

Le nombre désaisonnalisé de ventes S.I.A.® (Service inter-agences®) est passé de 41 458, en janvier, à 41 500, en février, ce qui représente une progression de 0,2 %.

Le nombre réel de ventes S.I.A.® pour la période allant de janvier à février est de 10,7 % supérieur au résultat correspondant de 2005; il s'établit à 64 832.

Les nouvelles inscriptions S.I.A.® font une pause en février

Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions S.I.A.® a régressé de 0,5 % entre janvier et février, passant de 64 711 à 64 382.

Le nombre réel de nouvelles inscriptions a été de 8,3 % plus important durant les deux premiers mois de l'année qu'à la même période en 2005.

La conjoncture favorable aux vendeurs continue de contribuer à la hausse des prix des habitations

Les données sont désaisonnalisées et annualisées.
Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

Suite à la page 3

La conjoncture favorable aux vendeurs au Canada continue de contribuer à la forte croissance des prix des habitations

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions[1] est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché des habitations existantes. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes S.I.A.®, qui permettent de faire une évaluation approximative de la demande.

En février, le rapport ventes-nouvelles inscriptions au Canada s'élevait autour de 65 %, signe que le marché demeurait favorable aux vendeurs. En janvier 2006, le prix S.I.A.® moyen au pays était supérieur de 12,3 % à ce qu'il était à la même période l'an dernier.

Conjoncture économique

En mars, le nombre d'empois au pays a augmenté de 51 000, grâce essentiellement à la progression des emplois à temps plein (+44 000). Un gain de 7 000 emplois à temps partiel a en outre été enregistré.

Le taux de chômage s'est légèrement replié en mars : il a perdu 0,1 point et s'est établi à 6,3 %, son plus bas niveau des 32 dernières années.

Par ailleurs, l'emploi s'est accru de 2,1 % en regard de mars 2005.

Le rapport emploi-population corrigé des variations saisonnières est demeuré près de son sommet historique, ce qui signifie qu'une proportion quasi record de Canadiens sont occupés. Cela contribue au grand optimisme des consommateurs et à la vive demande de logements.

Le 25 avril, la Banque du Canada a relevé le taux cible du financement à un jour de un quart de point pour le porter à 4 %. Il s'agit de la cinquième hausse semblable de suite. Comme l'économie tourne près des limites de sa capacité, la réduction graduelle du degré de détente monétaire contribuera à prévenir une intensification des pressions inflationnistes.

En mars, les prix des biens et services dont tient compte l'Indice des prix à la consommation (IPC) ont avancé de 2,2 % par rapport au même mois en 2005. Cet accroissement est principalement attribuable à l'élévation des prix de l'essence, des prix d'achat et de location à bail de véhicules automobiles et des coûts de remplacement des habitations par le propriétaire. Il a toutefois été contenu par la baisse des prix du matériel informatique et des prix des vêtements pour hommes et pour dames.

[1] Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 35 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé *marché acheteur*. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 % est caractéristique d'un *marché vendeur*. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est *équilibré*.

Collaborateurs : Bob Dugan Bertrand Recher

Questions :

Bertrand Recher

Tél. : 613-748-2300, poste 3360

Courriel : brecher@cmhc-schl.gc.ca

Abonnements : 613-748-2006 ou

http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin

Numéro de produit : 63831-2006-M04

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2006.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

COMBIEN D'HEURES DE TRAVAIL POUR SE LOGER?

À partir de données sur les taux horaire de salaire moyens dans différents centres au Canada, nous avons calculé le nombre d'heures moyen qu'une personne doit travailler par mois pour ramener à 30 % du revenu mensuel, le paiement hypothécaire à verser pour une maison de prix moyen. On a fait les mêmes calculs avec les loyers moyens et les résultats obtenus pour différents centres sont comparés.

Les prix des maisons et les loyers des appartements, tout comme les revenus moyens, varient d'un centre à l'autre. Afin d'avoir une idée du fardeau que représentent les paiements hypothécaires ou les loyers par rapport aux budgets des individus, nous examinons le nombre d'heures qu'une personne gagnant le taux horaire moyen doit travailler au cours d'un mois afin de ramener à 30 % de son revenu le loyer moyen d'un appartement de deux chambres[1] ou le paiement hypothécaire moyen[2]. Le nombre moyen d'heures de travail a été calculé pour chaque année à compter de 1997 jusqu'à 2005, pour chaque centre important et chaque province.

À partir de ces données, nous pouvons classer les différents marchés de l'habitation en fonction du nombre d'heures de travail requis pour être propriétaire ou locataire d'un logement sans y consacrer plus de 30 % du revenu. Toutefois, il ne faut pas interpréter ces données comme une mesure complète de l'abordabilité. Alors qu'idéalement les mesures d'abordabilité sont fondées sur le revenu des ménages, dans notre analyse nous utilisons le taux horaire moyen que gagnent les individus, qui est souvent inférieur au revenu des ménages. Idéalement, les mesures d'abordabilité font aussi entrer en ligne de compte d'autres frais de logement en plus du loyer mensuel ou du paiement hypothécaire, tels que les impôts fonciers et le chauffage. Nous n'avons pas inclus de tels frais dans notre analyse.

Les salaires horaires au pays

En 2005, les salaires horaires des individus variaient considérablement d'une province à l'autre et d'un centre à l'autre. À l'échelle des centres urbains, l'écart entre les salaires les plus élevés (Ottawa) et les plus bas (Saint John) se chiffrait à environ 7,38$ l'heure (voir le tableau 1).

Tableau 1: Salaire horaire moyen par personne

	Salaire horaire 2005 ($ /h)
Ottawa	25,89
Oshawa	23,52
Gatineau	23,18
Calgary	22,94
Hamilton	22,92
Windsor	22,87
Toronto	22,32
Victoria	21,98
Vancouver	21,91
Kingston	21,68
Kitchener	21,45
Sudbury	21,28
Thunder Bay	21,22
London	21,20
Edmonton	21,18
Saguenay	20,86
Québec	20,77
Montréal	20,71
Abbotsford	20,37
Trois-Rivières	20,27
Regina	20,27
Ste-Catharines	20,10
Saskatoon	20,04
Sherbrooke	19,98
Halifax	19,76
Winnipeg	19,52
St John's	19,18
Saint-John	18,51
Ontario	22,07
C.-B.	21,58
Alberta	21,35
CANADA	20,99
Québec	20,23
Manitoba	18,73
Saskatchewan	18,69
Nouv. Écosse	18,37
Terre-Neuve	18,05
Nouv. Brunswick	17,31
I.-P.-E.	16,62

[1] Le loyer moyen, selon l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL, est celui des unités situées dans des immeubles d'au moins trois appartements.

[2] Les paiements hypothécaires mensuels moyens ont été calculés à l'aide des variables suivantes : prix S.I.A.® annuel moyen, mise de fonds de 20 %, taux des prêts hypothécaires de cinq ans, période d'amortissement de 25 ans.

À l'échelle des provinces, une différence de 5,45$ l'heure a été constatée entre les salaires moyens les plus élevés (Ontario) et les plus bas (Î.-P.-É.) Les centres de même que les quatre provinces du Canada atlantique présentaient les salaires horaires moyens les plus faibles, soit moins de 20$ l'heure. La Saskatchewan, le Manitoba, le Québec et leurs centres respectifs affichaient des salaires supérieurs à ceux des provinces maritimes, mais inférieurs à la moyenne canadienne de 20,99$ l'heure par personne[3]. En Alberta et en Colombie-Britannique, les salaires se situaient légèrement au-dessus de la moyenne nationale, tandis que l'Ontario arrivait au premier rang, avec 22,07$ l'heure. Les plus importantes hausses entre 1997 et 2005 ont été observées en Alberta et dans la RMR de Calgary (plus de 36 %).

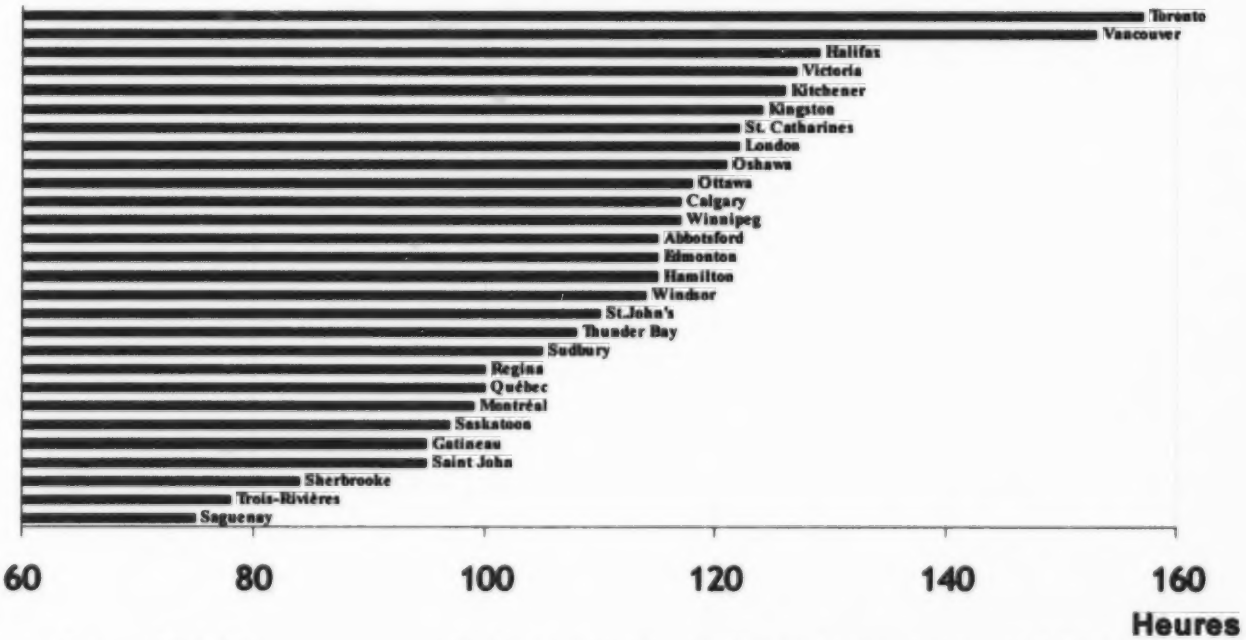
Le classement des centres en fonction du nombre d'heures requises diffère selon qu'on examine l'accession à la propriété ou la location. Les salaires horaires et les prix[4] nous aident à mieux comprendre le coût réel du logement parce qu'ils nous permettent de comparer le nombre d'heures requises (pour que les frais de logement correspondent à 30 % du revenu brut) au nombre d'heures travaillées dans un mois typique[5].

[3] Exception faite de Gatineau, qui affichait une moyenne de 23,2 $ l'heure par personne en 2005.

[4] Paiement hypothécaire ou loyer

[5] En supposant qu'une semaine compte 37,5 heures de travail, on a établi à 162,5 le nombre d'heures de travail pour un mois typique

Graphique 1 : Nombre d'heures de travail nécessaires au salaire horaire moyen* en 2005 pour LOUER un logement, selon le centre



Sources : SCHL, ACI

**Le loyer des appartements de deux chambres correspond à 30 % du salaire brut.*

Le nombre moyen d'heures de travail nécessaires pour louer un logement est demeuré bas partout au Canada

En 2005, au Canada une personne gagnant le salaire horaire moyen aurait eu à travailler 116 heures afin de ramener à 30 % de son revenu brut le prix du loyer moyen d'un logement de deux chambres. Ce chiffre est bien inférieur aux 162,5 heures de travail que compte un mois typique. Les loyers moyens étaient suffisamment bas dans tous les centres pour nécessiter moins de 162,5 heures de travail par mois.

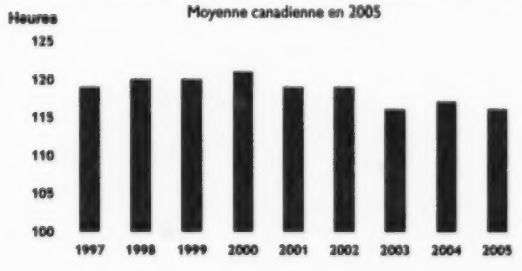
Toronto et Vancouver se partagent la distinction d'être les centres où il faut accumuler le plus grand nombre d'heures pour ramener à 30 % du revenu le loyer moyen d'un logement de deux chambres (plus de 150 heures de travail en 2005, voir graphique I).

Tous les centres du Québec figuraient au bas du classement. Dans ces derniers, il fallait moins de 100 heures ou moins par mois pour ramener le loyer moyen à 30 % du revenu en 2005.

Entre 1997 et 2005, dans 22 des 28 centres, le nombre d'heures de travail par mois qui sont nécessaires pour ramener le loyer à 30 % du revenu a diminué. Dans ces centres, la croissance du revenu a été plus rapide que celle des loyers durant cette période. Le nombre requis d'heures

Graphique II : Le nombre d'heures de travail nécessaires pour LOUER a légèrement baissé au Canada depuis six ans

Nombre d'heures qu'il fallait travailler au salaire horaire moyen* pour louer



Source : SCHL, AC

*Le loyer des appartements de deux chambres correspond à 30 % du salaire brut.

Tableaux II: Nombre d'heures requis par mois pour ramener à 30 % du revenu brut le loyer moyen d'un appartement de deux chambres (2005)

	Heures de travail Pour LOUER
Toronto	157
Vancouver	153
Halifax	129
Victoria	127
Kitchener	126
Kingston	124
Ste-Catharines	122
London	122
Oshawa	121
Ottawa	118
Calgary	117
Winnipeg	117
Abbotsford	115
Edmonton	115
Hamilton	115
Windsor	114
St John's	110
Thunder Bay	108
Sudbury	105
Regina	100
Québec	100
Montréal	99
Saskatoon	97
Gatineau	95
Saint-John	95
Sherbrooke	84
Trois-Rivières	78
Saguenay	75
Ontario	136
Nouv. Écosse	132
C.-B.	130
I.-P.-E.	123
Alberta	119
Manitoba	119
CANADA	116
Nouv. Brunswick	113
Terre-Neuve	107
Saskatchewan	103
Québec	97

Sources : SCHL, adpaté à partir de données de Statistique Canada

de travail a également diminué à l'échelle du pays (voir graphique II). Entre 1997 et 2005, le nombre d'heures de travail nécessaires pour louer un logement n'a pas beaucoup changé, les taux de variation ayant été inférieurs à 10 % dans 24 des 28 centres

Le nombre d'heures de travail nécessaires pour posséder un logement était en hausse entre 1997 et 2005

En 2005, le nombre d'heures de travail par mois nécessaire, au salaire horaire moyen, pour ramener à 30 % du revenu brut le paiement hypothécaire pour une maison de prix moyen était de 202 heures. Cela laisse entendre que dans certains centres, il faut un revenu supérieur à la moyenne pour accéder à la propriété. Les seuls centres où la moyenne nationale a été dépassée en 2005 sont Vancouver (331 heures de travail), Victoria (295 heures), Abbotsford (273 heures) et Toronto (257 heures).

À Thunder Bay, Trois-Rivières et Saguenay, il fallait moins de 100 heures par mois pour ramener à 30 % du revenu le paiement hypothécaire pour une habitation de prix moyen. À Vancouver, le nombre nécessaire d'heures de travail par mois correspondait à quatre fois celui de Saguenay. Il convient de préciser que Vancouver, Victoria et Toronto se sont classés parmi les plus élevés tant pour la location que pour l'achat, tandis que Saguenay et Trois-Rivières se situaient aux derniers rangs.

Il est également intéressant de constater qu'en 2005, l'écart entre le nombre d'heures de travail le plus faible et celui qui est le plus élevé était moins important pour la location que pour l'achat. Saguenay (75 heures de travail) était le centre où le plus faible nombre d'heures était requis pour la location. À Toronto, il fallait compter deux fois plus d'heures (157 heures). Pour ce qui est de posséder une habitation,

Table III: Nombre d'heures de travail requis pour ramener à 30 % du revenu brut la mensualité hypothécaire pour une maison de prix moyen (2005)

	Heures requises pour être propriétaire
Vancouver	331
Victoria	295
Abbotsford	273
Toronto	257
Calgary	186
Oshawa	183
Kitchener	175
Hamilton	171
Ste-Catharines	170
Montréal	168
Ottawa	164
Halifax	163
Edmonton	156
Kingston	154
London	144
Sherbrooke	130
St John's	125
Saskatoon	123
Windsor	122
Winnipeg	120
Québec	116
Gatineau	115
Saint-John	110
Sudbury	108
Regina	104
Thunder Bay	97
Trois-Rivières	83
Saguenay	82
C.-B.	262
Ontario	203
CANADA	202
Alberta	174
Québec	156
Nouv. Écosse	148
Terre-Neuve	133
Manitoba	122
I.-P.-E.	120
Nouv. Brunswick	119
Saskatchewan	112

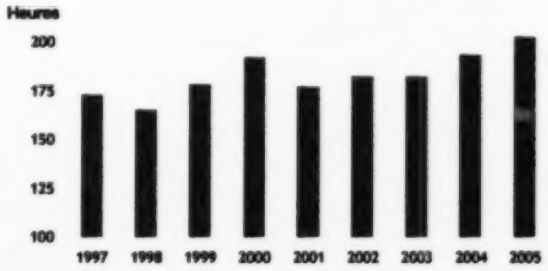
Sources : SCHL, ACI, adpaté à partir de données de Statistique Canada

Saguenay était également l'endroit où il fallait compter le plus faible nombre d'heures (82 heures). Il s'agit du quart du nombre d'heures requis à Vancouver (331 heures).

Entre 1997 et 2005, le nombre mensuel d'heures de travail nécessaire pour ramener le paiement hypothécaire à 30 % du revenu a augmenté dans 24 des 28 centres et a légèrement augmenté pour l'ensemble du Canada (voir le graphique IV). Les plus fortes hausses ont été constatées à Montréal (37 %), Victoria (37 %) et Québec (31 %). Sudbury, Windsor et Thunder Bay

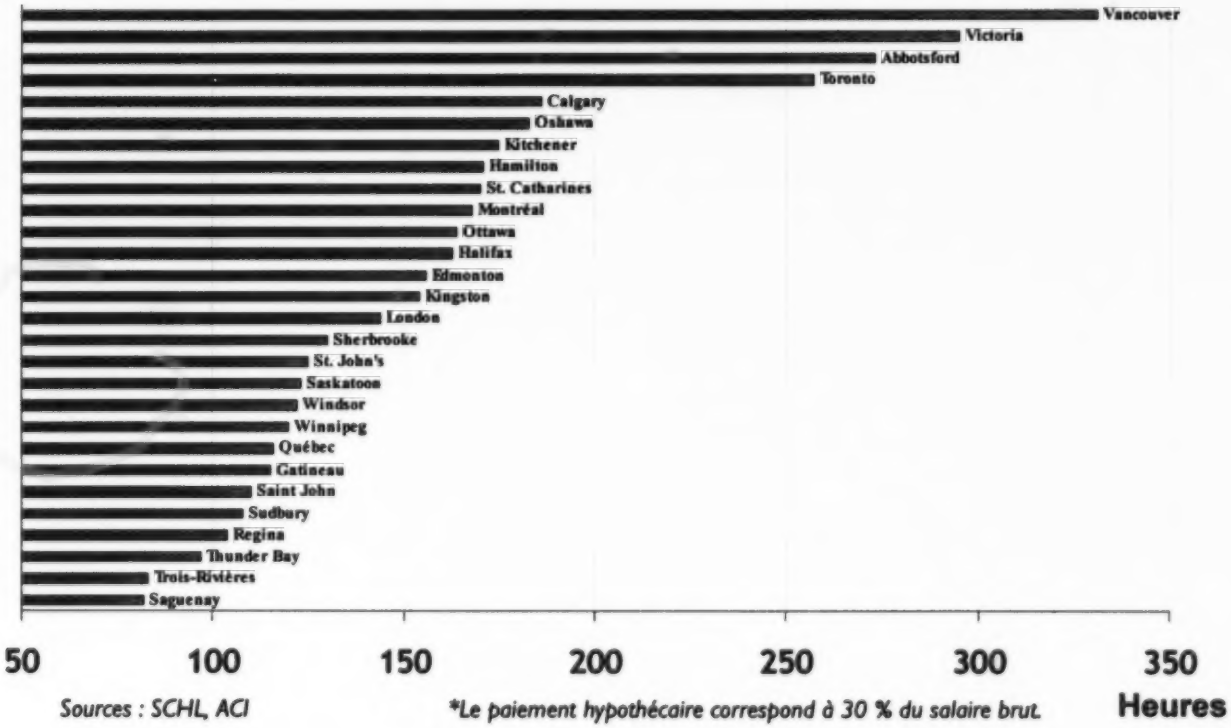
Graphique IV : Le nombre d'heures de travail nécessaires pour POSSÉDER un logement a augmenté au cours des neuf dernières années au Canada

Nombre d'heures qu'il fallait travailler au salaire horaire moyen* pour acheter une habitation – moyenne canadienne en 2005



Sources : SCHL, ACI *Le paiement hypothécaire correspond à 30 % du salaire brut.

Graphique III : Nombre d'heures de travail nécessaires pour POSSÉDER une habitation au salaire horaire moyen* en 2005, selon le centre



Sources : SCHL, ACI **Le paiement hypothécaire correspond à 30 % du salaire brut.*

ont toutefois enregistré des baisses; ces dernières se chiffrent respectivement à 1 %, 9 % et 15 %.

À l'échelle des provinces, ce sont la Colombie-Britannique (262 heures) et l'Ontario (203 heures) qui ont affiché le plus grand nombre d'heures de travail nécessaire pour ramener à 30 % du revenu le paiement hypothécaire pour une maison de prix moyen. L'Alberta s'est classée troisième, avec une moyenne de 174 heures. La Saskatchewan, où l'achat d'un logement exige 112 heures de travail par mois, se situe au dernier rang.

L'écart entre le nombre d'heures de travail nécessaire pour louer ou acheter tend à être plus grand dans les marchés les plus dispendieux. Pour les habitants de centres comme Windsor, Saguenay, Trois-Rivières, Winnipeg et Sudbury, il était particulièrement tentant d'accéder à la propriété, puisque la différence entre louer et acheter était de moins de 10 heures par mois en 2005. Fait étonnant, les habitants de Thunder Bay devaient travailler plus d'heures par mois pour être locataire que pour être propriétaire.

Table IV: Salaire horaire moyen par personne, prix SIA moyen et loyer moyen des logements de deux chambres, 2005

	Salaire horaire 2005 ($/h)	Prix SIA moyen 2005 ($)	Loyer deux ch. 2005 ($)
Ottawa	25,89	248 358	920
Oshawa	23,52	252 606	855
Gatineau	23,18	156 591	660
Calgary	22,94	250 832	808
Hamilton	22,92	229 753	791
Windsor	22,87	137 062	683
Toronto	22,32	336 176	1 052
Victoria	21,98	380 897	837
Vancouver	21,91	425 745	1 004
Kingston	21,68	195 757	807
Kitchener	21,45	220 511	811
Sudbury	21,28	134 440	668
Thunder Bay	21,22	121 183	689
London	21,20	178 910	775
Edmonton	21,18	193 934	732
Saguenay	20,86	100 891	472
Québec	20,77	141 485	621
Montréal	20,71	203 720	616
Abbotsford	20,37	326 312	704
Trois-Rivières	20,27	99 010	474
Regina	20,27	123 600	607
Ste-Catharines	20,10	200 549	736
Saskatoon	20,04	144 787	584
Sherbrooke	19,98	152 886	505
Halifax	19,76	188 484	762
Winnipeg	19,52	163 001	780
St John's	19,18	141 167	634
Saint-John	18,51	119 718	526
Ontario	22,07	263 041	903
C.-B.	21,58	332 224	844
Alberta	21,35	218 266	765
CANADA	20,99	249 311	731
Québec	20,23	184 583	591
Manitoba	18,73	133 854	669
Saskatchewan	18,69	122 765	577
Nouv. Écosse	18,37	159 556	726
Terre-Neuve	18,05	141 167	578
Nouv. Brunswick	17,31	120 641	586
I.-P.-E.	16,62	117 238	612

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2005	T2:05	T3:05	T4:05	M12:05	M01:06	M02:06
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	**225,5**	**227,4**	**224,6**	**248,0**	**249,3**	**241,9**	**251,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	-3,4	-2,4	-1,2	10,4	7,2	-3,0	4,1
Canada, toutes catégories, régions rurales	**32,0**	**30,1**	**33,7**	**32,0**	**32,0**	**32,0**	**32,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	10,2	-11,2	12,0	-5,0	-5,0	0,0	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**193,5**	**197,3**	**190,9**	**216,0**	**217,3**	**209,9**	**219,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	-5,3	-0,9	-3,2	13,1	9,3	-3,4	4,7
Canada, log. individuels, régions urbaines	**94,0**	**91,4**	**94,5**	**105,4**	**112,7**	**106,2**	**96,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	-9,5	-5,8	3,4	11,5	15,2	-5,8	-8,9
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**99,5**	**105,9**	**96,4**	**110,6**	**104,6**	**103,7**	**123,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	-1,0	3,7	-9,0	14,7	3,5	-0,9	18,6
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**2,5**	**2,6**	**2,4**	**2,7**	**2,6**	**3,4**	**1,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	-13,0	13,0	-7,7	12,5	-3,7	30,8	-44,1
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0,9**	**0,8**	**0,8**	**1,5**	**2,1**	**1,7**	**0,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	-6,2	33,3	0,0	87,5	110,0	-19,0	-70,6
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**4,8**	**4,6**	**4,9**	**7,1**	**7,2**	**6,1**	**7,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	1,2	-13,2	6,5	44,9	75,6	-15,3	29,5
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**4,0**	**3,9**	**4,2**	**4,2**	**5,5**	**3,7**	**3,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	0,3	-4,9	7,7	0,0	57,1	-32,7	-13,5
Québec, toutes catégories et régions	**50,9**	**50,0**	**49,5**	**50,7**	**50,4**	**46,6**	**55,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	-12,9	-2,7	-1,0	2,4	1,6	-7,5	18,0
Ontario, toutes catégories et régions	**78,8**	**78,5**	**74,7**	**83,5**	**94,2**	**80,0**	**76,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	-7,4	-9,7	-4,8	11,8	12,5	-15,1	-4,6
Manitoba, toutes catégories et régions	**4,7**	**5,5**	**4,7**	**5,2**	**4,9**	**4,7**	**6,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,6	25,0	-14,5	10,6	22,5	-4,1	27,7
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**3,4**	**3,8**	**3,6**	**3,4**	**4,2**	**2,7**	**3,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	-9,1	11,8	-5,3	-5,6	31,3	-35,7	14,8
Alberta, toutes catégories et régions	**40,8**	**40,4**	**43,0**	**49,7**	**42,7**	**50,9**	**55,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	12,6	-4,0	6,4	15,6	-0,2	19,2	9,2
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**34,7**	**37,3**	**36,8**	**40,0**	**35,5**	**42,1**	**42,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	5,3	14,8	-1,3	8,7	-6,6	18,6	0,2

SOURCE: CMHC, Starts and Completions Survey. All data are seasonally adjusted and annualized. This seasonally adjusted data goes through stages of revision at different times through the yearly cycle resulting in finalization of preliminary data. These revisions take place at the end of each month, quarter and year.

Mises en chantier par région urbaine (en DDA)*

	2005	T2:05	T3:05	T4:05	M12:05	M01:06	M02:06
Canada	193,5	197,3	190,9	216,0	217,3	209,9	219,7
Terre-Neuve	1,8	1,9	1,7	1,9	1,8	2,6	1,1
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,5	0,5	1,3	1,9	1,5	0,3
Nouvelle-Écosse	3,3	3,3	3,2	5,3	5,4	4,3	6,1
Nouveau-Brunswick	2,7	2,7	2,9	2,8	4,1	2,3	1,8
Québec	41,3	43,0	40,4	43,8	43,5	39,7	48,1
Ontario	73,2	72,8	70,0	77,1	87,8	73,6	69,9
Manitoba	2,9	3,4	2,8	3,0	2,7	2,5	3,8
Saskatchewan	2,5	2,6	2,4	2,9	3,7	2,2	2,6
Alberta	34,3	34,3	34,5	41,8	34,8	43,0	47,7
Colombie-Britannique	31,1	32,8	32,5	36,1	31,6	38,2	38,3

* Thousands of units, quaterly and monthly data are seasonally adjusted and annualized.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2005	T2:05	T3:05	T4:05	M12:05	M01:06	M02:06
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	5,3	5,0	5,1	4,9	5,0	4,9	4,9
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	1,2	-0,7	-9,9	-12,7	-11,2	-13,7	-13,3
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	9,0	9,3	8,5	8,3	8,0	8,3	8,5
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	33,6	38,4	3,3	-6,2	-6,1	-3,5	-8,7
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	129,4	130,1	132,4	n.d.	134,4	135,3	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5,0	4,7	5,6	n.d.	6,6	7,0	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	483,2	500,4	488,9	n.d.	497,5	498,7	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	4,9	9,9	7,9	n.d.	11,9	8,7	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de $CAN)**	249,3	251,4	258,5	n.d.	266,5	269,8	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	10,2	11,4	10,3	n.d.	12,1	12,0	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	5,06	4,97	5,55	5,90	5,80	5,85	6,05
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	5,99	5,80	6,15	6,40	6,30	6,45	6,45

SOURCES: CMHC, Statistics Canada, Bank of Canada, The Canadian Real Estate Association.
n.a. Figures not available
* Quaterly and monthly data are seasonally adjusted and annualized (SAAR).
** Annual and quarterly data is actual. Monthly data is seasonally adjusted.

Numéro de produit : 63831-2006-M04